Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen

Åkanten i Lerum

763500-1360

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2020

STYRELSEN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÅKANTEN I LERUM

Org. nr: 763500-1360

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2020.01.01 - 2020.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **Bostadsrättsförening Åkanten i Lerum**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen brf Åkanten i Lerum är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Almekärr 3:55-56 3:58-60 samt 3:62 i Lerum. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 278 st lägenheter, 4 st lokaler, 145 st p-platser och 127 st garage.

Bostadsrättföreningen har sitt säte i Lerum kommun.

Totala lägenhetsytan är 19 419 kvm.

Totala lokalytan är 580 kvm..

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Lerum Andersvägen 5 och 78–144.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Föreningens 278 st bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st 1 r o k
83 st 2 r o k
189 st 3 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Det mest väsentliga är att styrelsen hävde stambytet 2019 och konsekvensen av detta.

Historik

Den 26 juni 2018 träffade Bostadsrättsföreningen och 4D ett entreprenadkontrakt ("Entreprenadkontraktet"). I sammanfattning och i huvudsak gällde Entreprenadkontraktet stambyte och renovering av samtliga badrum i sammanlagt 278 lägenheter med en rambeskrivning som grund. Entreprenadkontraktet var baserat på ABT 06. Entreprenören (4D) har inte fullgjort sina åtaganden enligt Entreprenadkontraktet på avtalat sätt och den 1 augusti 2019 hävde Bostadsrättsföreningen Åkanten kontraktet. Vid tiden för föreningens hävning hade 4D renoverat 83 av 278 lägenheter. Hävningen har skett i enlighet med Entreprenadkontraktets hävningsregler.

Det föreligger en tvist mellan parterna. 4D har framställt krav på betalning för redan utfört arbete samt skadestånd på väsentliga belopp. Det är föreningens bedömning att entreprenören inte har rätt till något skadestånd på grund av hävningen och att föreningens krav på ersättning för avhjälpandet av bristerna kommer att överstiga vad motparten har rätt till för utfört arbete.

En värderingsnämnd är påkallad och har påbörjat sitt arbete , det har filmats från båda parter och en mäng skriftväxling har skett under 2020. Föreningen har fått ytteligare bevisning med att mer brister har upptäckts under året 2020. Under v 41 2021 är det planerat att huvudförhandling sker och därefter skall en skiljenämd ta vid. Parterna har utsätt Hovrättspresidenten Anders Hagsgård till ordföranden för skiljenämnden.

Föreningen har under hösten 2019 anlitat F O Peterson & Söner Byggnads AB för att färdigställa de i Entreprenadkontraktet beskrivna kontraktsarbetena samt för att åtgärda de fel och brister som föreligger i 4D:s arbete. Arbetena inleddes först med att åtgärda synliga besiktningsanmärkningar och ej färdigställda delar av entreprenaden. Under andra veckan i januari 2020 påbörjades ett omfattande arbete i rörschakter både i kök och badrum i de 83 lgh som 4D han att göra innan hävningen, vilket tog hela året att färdigställa. Pandemin med covid 19 gjorde att tillgängligheten begränsats något och vi har fått göra några rokader, då vi inte kunnat komma in i lägenheterna mm.

Under 2020 har barnstugan på LA 134 tagits i bruk till personalutrymmen då rekommendationer att hålla avstånd omöjliggjort att alla i stambytesentreprenaden kan vara i etableringen på LA 86.

Vidar iordningställdes ett centrallager för stambytet i den gamla barnstugan på LA 110.

Ytterligare fel har påträffats såsom felaktigt monterad modell av duschblandare, felaktiga ventiler för VVC i kulvert (ej de beskrivna i rambeskrivningen) ,ej injusterad ventilation och detta åtgärdas nu under våren 2021.

Allt det ovan beskrivna medförde att styrelsen inte beslöt att handla upp det fortsatta stora stambytet förrän direkt efter årsmötet den 30 juni 2020. Det medförde att vi inte tagit upp de lån som var planerade och att en del pantbrev inte heller utnyttjats. Pantbreven kommer att utnyttjas under 2021 när vi nu kommit igång med den stora entreprenaden och där 14 lägenheter blev klara innan jul. Entreprenaden går nu före med att ta köksstammarna innan och därefter badrum / toa.

Pandemin med covid 19 gör att flexibiliteten måste vara i planeringen ständigt, föreningen har 2st lägenheter att tillgå för tillfälliga evakueringar för de boenden som insjuknat. Detta har varit till stor nytta då vi annars fått inhysa medlemmar på annat boende, alternativt hotell eller helt enkelt avbryta till dess att medlemmar blivit friska.

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade. Men styrelsen tog beslutet i november att höja med 5 % med början 210101 och uppgår därefter i genomsnitt till 843 kr/m^2.

Styrelsen fick i uppdrag av en extrastämma i april 2018 att ta fram bygglov för att bygga lägenheter under loftgångarna och i de gamla barnstugorna. Bygglovet beviljades i dec 2018.

För att kunna genomföra detta krävs att föreningen utökas med de beviljade 24 lgh och att Brf Åkanten tar beslut om att ändra andelstal mm. Till detta krävs 3/ 4 majoritet. Vid extrastämman den 25:e feb 2019 röstade 72 % ja och 27 % nej och en avstod och därmed kunde inte planerna på igångsättning fortsätta då det fattades 4 ja röster.

Styrelsen och en majoritet av medlemmarna i föreningen och vid den stämman ville ju fullfölja beslutet från 2018. Styrelsen säkerställde byggloven i de tre huskropparna samt ytterligare parkeringar mot ån med att kommunen beviljade igångsättningstillstånd efter byggsamråd med kontrollansvarig. Styrelsen kommer under 2021/ 2022 att presentera kalkyler och förslag på hur detta projekt skall fortsätta.

Styrelsen presenterade redan inför årsstämman 2020 sin hållning och planer kring detta och gick då följaktligen till val med dessa planer i bagaget. Ingen motionerade eller la förslag på att detta projekt skall avbrytas. Hela styrelsen blev omvald och tolkar det som att vi har fortsatt mandat att fullfölja detta projekt. Självklart finns det medlemmar som är kritiska till detta och det har under året varit en debatt med några medlemmar, men styrelsen står fast vid sin linje och företräder majoriteten.

Styrelsen har haft kontakt med ett flertal entreprenörer för att byta ut glasen på balkongerna. Efter noggranna genomgångar har vi kommit fram till att byta ut allt. Balkongerna är anpassade då de gjordes 1995 för plåtfasaderna gjorda 1988. Livslängden på underredet d v s den del som består av kompositskivor och räcken har inte livslängd för det glas som skall bytas. Modellen med räcket 200 mm från skenan gör att de inte håller dagens krav. Därför har styrelsen tagit beslutet att byta hela den inglasade balkongen till en modern variant i glas som kommer matcha nya fasader som kommer upphandlas om 13–15 år enligt underhållsplanen. Planen var att göra detta 2021 då många har problem med läckage mm. Men i januari beslöt styrelsen att pausa detta till dess att tvisten med 4D är avgjord.

Paneringen med stambytet är att vara klara med loftgångarnas tvårumslägenheter i LA 112 till semestern och att vara klara med trapphus LA 120 till juluppehållet.

Takpappen skall även den bytas under året och orkar vi så står också garageportarna på tur 2021.

635

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts
Takfläktar och torktumlare har bytts ut då äldre havererat

Under året har följande reparationer gjorts
Inkommande kallvatten till LA 78-102 och 104-126 byttes ut då vi hade schakter öppna för inkoppling av nya fjärrvärmerör Avloppsrören kommer att relinas senare.

Ett antal element har reparerats eller bytts ut. Flera värmeledningsrör i tvättstugor har ersatts med nya.

Under året har följande investeringar gjorts
Stambyte har pågått sedan hösten 2018 men hävdes 190801 och under hösten 2019 påbörjades åtgärder för att rätta till den tidigare entreprenörens fel och brister.Dessa arbeten har fortsatt under hela 2020 och det återstår tyvärr en del arbeten att byta felaktiga komponenter i kulvert och i lägenheterna.

FO Peterson upphandlades sommaren 2020 att fortsätta med de återstående 195 lägenheterna och kulvertarbeten i huskropp 2 och 3

Ett antal nya stolpar och ny ledbelysning har ersatt undermålig belysning på flera parkeringsplatser.

Föreningen ingick i ett förnyat avtal med Lerum Energi Fjärrvärme och handlade upp en nyanslutning. Det innebar att Lerum Fjärrvärme gjorde nyanslutningar med fjärrvärmerör till 3 nya anläggningar i LA 86.LA 110 och LA 134 och den stora anläggningen från 1987 som försörjt alla tre bostadshusen med värme och varmvatten ersattes.

Förväntad framtida utveckling

Omläggning av takpapp på bostadshusen. Byte av garageportar. Fasadtvätt genomförs på alla 3 huskropparna. Översyn och ev. byte av SDAD ventiler för värmen i kulvertar för bättre möjlighet att injustera värmen

Även avloppsrören byts och vissa dagvattenrör repareras. Då mycket av underhåll har fått stå tillbaka pga tidigare problem har många delar nu passerat sina livslängder.

Det beviljade bygglovet för 24 nya lägenheter, som styrelsen har tagit fram, kommer att få en förnyad prövning på extrastämma under 2021/2022

635

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28 i Dergårdsteatern. I stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar var av 14 st på Zoomlänk medlemmar och 3 var fullmakter.

Föreningen hade vid årets början 330 medlemmar samt vid årets slut 328. Tillkommande medlemmar under året har varit 33 samt avgående 35.

Under året har 28 lägenheter överlåtits.

Qlaez Wennberg		ordförande
Linda Gunnarsson		vice ordförande
Chalang Amin		sekreterare
Peter Mårdstedt		ledamot
Kristina Järpenklint		ledamot
Johanna Älisgård		ledamot
Robin Udéhn		suppleant
Joakim Engverth		suppleant (avgått under år ~~2020~~ 2019)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Linda Gunnarsson, Kristina Järpenklint, Peter Mårdstedt och Robin Udhén.

Styrelsen har under året hållit 25 sammanträden och 12 arbetsutskott.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Qlaez Wennberg, Linda Gunnarsson, Chalang Amin, Johanna Älisgård, två i förening.

Revisorer valda av stämman har varit Karin Wallin (internrevisor) samt Magnus Emilsson, BoRevision AB och med Susanne Andersson som suppleant.

Karin Walin avgår till stämman pga att hon flyttar.

Valberedning har varit Anette Nordholm (sammankallande) samt Tina Pettersson med Tom Theodorsson som suppleant, valda av stämman.

635

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	19 068	18 909	19 174	18 370	17 465
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 760	4 700	7 540	4 911	801
Balansomslutning, tkr	98 182	94 643	78 529	49 487	44 163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	803	803	803	783	746
Underhållsfond, tkr	19 702	18 412	17 815	14 461	14 376
Soliditet i %	38	37	39	46	41
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	25	25	26	14	14
Belåning kr/m²	2 703	2 715	2 185	1 145	1 160
Räntekostnad kr/m²	36	36	17	13	15
Avsättning underhållsfond kr/m²	82	82	175	165	138

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 769 320	0	0	1 769 320
Fond för yttre underhåll	18 412 172	0	1 289 729	19 701 901
S:a bundet eget kapital	**20 181 492**	**0**	**1 289 729**	**21 471 221**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 226 701	4 699 730	-1 289 729	13 636 702
Årets resultat	4 699 730	-4 699 730	1 759 758	1 759 758
S:a ansamlad vinst/förlust	**14 926 431**	**0**	**470 029**	**15 396 460**
S:a eget kapital	**35 107 924**	**0**	**1 759 758**	**36 867 681**

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1.600.000 kr samt disposition ur med 310.271 kr.

635

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	13 636 702
Årets resultat	1 759 758
	15 396 460

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	15 396 460

635

Brf Åkanten i Lerum

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 067 920	18 909 026
Övriga rörelseintäkter	Not 2	71 182	0
Summa rörelseintäkter		**19 139 102**	**18 909 026**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-12 368 209	-9 186 686
Underhållskostnader	Not 4	-310 271	-1 002 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 090 235	-1 708 100
Personalkostnader	Not 6	-975 789	-804 982
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-928 277	-804 925
Summa rörelsekostnader		**-16 672 781**	**-13 507 293**
Rörelseresultat		**2 466 321**	**5 401 733**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 666	1 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-708 229	-703 470
Summa finansiella poster		**-706 563**	**-702 003**
Årets resultat	Not 10	**1 759 758**	**4 699 730**

Brf Åkanten i Lerum

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 778 906	31 842 253
Inventarier	Not 12	65 746	43 751
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	53 367 323	35 495 834
		88 211 975	67 381 838
Summa anläggningstillgångar		**88 211 975**	**67 381 838**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 14	147	7 760
Övriga fordringar	Not 15	5 877 311	23 685 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 154 935	504 164
		7 032 393	24 197 738
Kortfristiga placeringar	Not 17	2 900 000	2 900 000
Kassa och bank		37 515	163 404
Summa omsättningstillgångar		**9 969 907**	**27 261 143**
Summa tillgångar		**98 181 882**	**94 642 981**

Brf Åkanten i Lerum

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 769 320	1 769 320
Underhållsfond		19 701 901	18 412 172
		21 471 221	20 181 492
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 636 702	10 226 701
Årets resultat		1 759 758	4 699 730
		15 396 460	14 926 431
Summa eget kapital		**36 867 681**	**35 107 924**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	52 248 065	52 488 065
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		240 000	240 000
Leverantörsskulder		1 259 591	1 134 990
Skatteskulder		43 261	41 009
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	154 670	156 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	7 368 613	5 474 749
		9 066 136	7 046 992
Summa skulder		**61 314 201**	**59 535 057**
Summa Eget kapital och skulder		**98 181 882**	**94 642 981**

Brf Åkanten i Lerum
Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta
Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,02%
ILOQ Låssystem	5,00%
Porttelefoner & Passagesystem	5,00%
Fjärrvärmesystem	3,33%
Uteplats	5,00%
Stolpbelysning 7st vid p-plats	3,33%
Garage/p-platser	2,50%
Parkeringsplatser	5,00%
Inventarier	10-20%

Intäktsredovisning
Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder
Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 916 069 kr.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Åkanten i Lerum

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	15 584 040	15 584 040
	Avdrag på årsavgiften som avser försening stambyte	6 533	-186 714
	Hyror	830 397	845 204
	Bränsleavgifter	2 593 632	2 593 632
	Övriga intäkter	53 318	72 864
		19 067 920	**18 909 026**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättning	71 182	0
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 596 511	1 382 819
	Reparationer	3 349 102	1 024 125
	El	567 874	567 942
	Uppvärmning	2 718 371	2 611 996
	Vatten	981 509	951 078
	Sophämtning	489 714	449 941
	Övriga avgifter	324 239	326 671
	Förvaltningsarvoden	685 517	676 644
	Datakommunikation	1 197 606	979 048
	Övriga driftskostnader	457 766	216 423
		12 368 209	**9 186 686**
Not 4	**Underhållskostnader**		
	Byggnad invändigt	0	514 997
	VVS	127 370	63 003
	El och tele	0	172 335
	Byggnad utvändigt	31 113	0
	Markytor	0	252 265
	Utrustning	151 788	0
		310 271	**1 002 600**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	475 732	461 276
	Medlemsavgifter	3 325	3 325
	Övriga externa kostnader*	1 611 178	1 243 499
		2 090 235	**1 708 100**

**2020: Varav exceptionell kostnad advokatkostnader 1.167.375 kr pga tivst med leverantör stambyte (se not 13, 21 samt 22) samt 450.000 kr förskott för utredning av Värderingsnämnden.*
**2019: Varav exceptionell kostnad ombyggnad lokaler till lägenheter 692.763kr (se not 13) samt advokatkostnader 531.625kr pga tvist med leverantör stambyte (se not 13, 21 samt 22).*

Not 6	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	316 200	201 100
	Revisorsarvode	5 500	5 000
	Ersättning för förlorad arbetsinkomst	419 102	395 476
	Löner och andra ersättningar	2 154	13 522
	Sociala kostnader	232 833	189 884
		975 789	**804 982**
Not 7	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	785 777	678 983
	Markanläggningar	127 314	118 192
	Inventarier	15 186	7 750
		928 277	**804 925**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Övriga ränteintäkter	1 666	1 467
		1 666	**1 467**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	700 259	700 948
	Räntekostnader kortfristiga skulder	6 395	2
	Övriga finansiella kostnader	1 575	2 520
		708 229	**703 470**

Brf Åkanten i Lerum

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 10	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**1 759 758**	**4 699 730**
	Avsättning till underhållsfond	-1 600 000	-1 600 000
	Disposition ur underhållsfond	310 271	1 002 600
	Resultat efter underhållspåverkan	470 029	4 102 330

Brf Åkanten i Lerum

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	59 273 308	58 335 808
	Årets investeringar	3 626 715	937 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 900 023	59 273 308
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 715 893	-32 036 910
	Årets avskrivningar	-785 777	-678 983
	Utgående avskrivningar	-33 501 670	-32 715 893
	Bokfört värde byggnader	**29 398 353**	**26 557 415**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	5 773 434	5 773 434
	Årets investeringar	223 029	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 996 463	5 773 434
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 749 096	-2 630 904
	Årets avskrivningar	-127 314	-118 192
	Utgående avskrivningar	-2 876 410	-2 749 096
	Bokfört värde markanläggningar	**3 120 053**	**3 024 338**
	Bokfört värde mark	**2 260 500**	**2 260 500**
	Bokfört värde byggnader och mark	**34 778 906**	**31 842 253**
	Taxeringsvärde för Almekärr 3:55-56, 3:58-60 och 3:62		
	Byggnad - bostäder	143 000 000	143 000 000
	Byggnad - lokaler	4 128 000	4 128 000
		147 128 000	147 128 000
	Mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Mark - lokaler	3 719 000	3 719 000
		61 719 000	61 719 000
	Taxeringsvärde totalt	208 847 000	208 847 000
	Ställda säkerheter:		
	Fastighetsinteckningar	101 918 000	101 918 000
	varav frigjorda	*918 000*	*918 000*
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	485 450	467 950
	Årets investeringar	37 181	17 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 631	485 450
	Ingående avskrivningar	-441 699	-433 949
	Årets avskrivningar	-15 186	-7 750
	Utgående avskrivningar	-456 885	-441 699
	Bokfört värde	**65 746**	**43 751**

Brf Åkanten i Lerum

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 13	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ombyggnad lokaler till lägenheter		
	Ingående värde	0	622 364
	Årets kostnader	0	70 399
	Projektavslutning och omklassificering till exceptionell kostnad (se not 5)	0	-692 763
	Utgående värde	**0**	**0**
	Stammar och badrumsrenovering 2017		
	Ingående värde	31 971 014	17 159 325
	Årets kostnader	16 960 522	14 811 689
	Utgående värde	**48 931 536**	**31 971 014**
	Projektet har pågått sedan år 2017 och skulle varit klart maj år 2020. Avtal med dåvarande leverantör är uppsagt augusti 2019 och tvist pågår. Se vidare not 5, 21 samt 22. Nytt avtal upphandlat med ny leverantör för de kvarvarande 195 lägenheterna. Färdigställs år 2022. Beräknad kostnad 53 mkr exkl. moms.		
	Belysning ledningssystem lägenheter 2019		
	Ingående värde	3 457 901	0
	Årets kostnader	977 886	3 457 901
	Utgående värde	**4 435 787**	**3 457 901**
	Färdigställs år 2021. Beräknad kostnad 3,7 mkr exkl. moms.		
	Fjärrvärmesystem 2019		
	Ingående värde	66 919	0
	Årets kostnader	2 217 500	66 919
	Aktivering av projekt	-2 284 419	0
	Utgående värde	**0**	**66 919**
	Totalt pågående nyanläggningar	**53 367 323**	**35 495 834**
Not 14	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	147	7 760
		147	**7 760**
Not 15	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 854 084	23 676 856
	Skattekonto	8 977	8 958
	Övrigt	14 250	0
		5 877 311	**23 685 814**
Not 16	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	1 154 935	504 164
		1 154 935	**504 164**
Not 17	**Kortfristiga placeringar**		
	Egna bostadsrätter	2 900 000	2 900 000
		2 900 000	**2 900 000**

Brf Åkanten i Lerum

Noter					**2020-12-31**	**2019-12-31**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	459938	1,34%	2023-10-30	15 000 000	0
Stadshypotek	473151	1,31%	2023-12-30	16 394 000	0
Stadshypotek	478012	1,23%	2024-01-30	10 540 000	0
Stadshypotek	594453	1,42%	2028-06-30	10 554 065	240 000
				52 488 065	240 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	240 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	240 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**52 248 065**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	51 288 065

Not 19	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	34 361	35 130
	Arbetsgivaravgifter	35 985	36 790
	Inre fond	84 324	84 324
		154 670	**156 244**
Not 20	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	38 357	55 367
	Ovriga upplupna kostnader	5 744 586	3 872 389
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 585 670	1 546 993
		7 368 613	**5 474 749**
Not 21	**Övriga noter-Eventualförpliktelser**		
	Summan av tvistade leverantörsfakturor gällande stambytet för betalning av styrelsen.	**3 777 261**	**3 777 261**
Not 22	**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**		
	Föreningen har betalt i förskott till värderingsnämden för utredning av stambytesprojektering samt skiljenämnden.	**844 000**	**425 000**

Lerum 27/5 2021

Chalang Abdulkadir

Johanna Nydén

Kristina Järpenklint

Linda Gunnarsson

Peter Mårdstedt

Claes Wennberg

Vår revisionsberättelse har 27/5 - 21 avgivits beträffande denna årsredovisning

Karin Wallin
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åkanten i Lerum, org.nr. 763500-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkanten i Lerum för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår under stycket Väsentliga händelser under verksamhetsåret i Förvaltningsberättelsen samt även i not 5, 13, 21 och 22 har föreningen en rättslig tvist. Vid avgivandet av denna revisionsberättelse är utgången ej känd.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkanten i Lerum för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

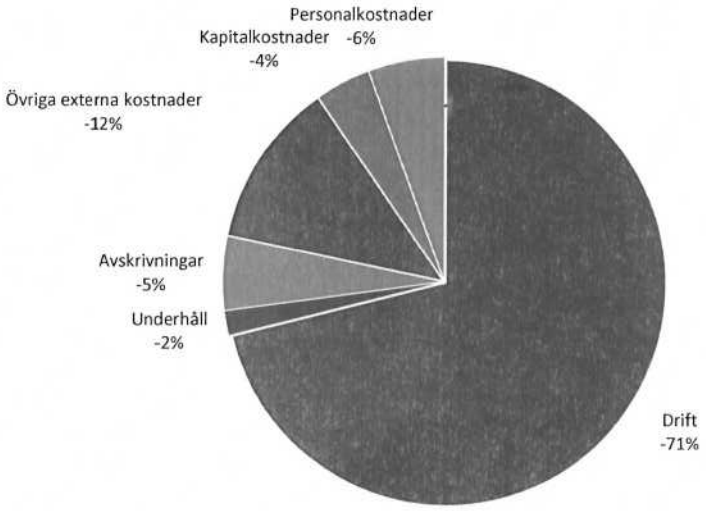
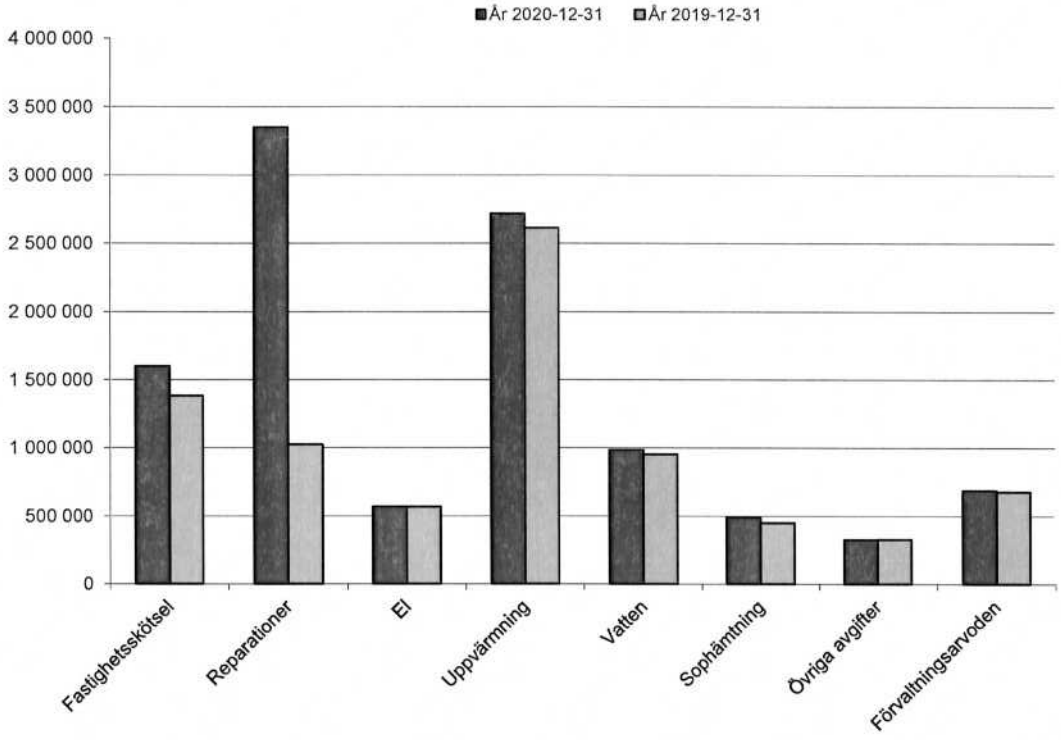
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lerum den 27/5 2021

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Karin Wallin
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader