

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Åkerssund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Damir Hasakovic	Ordförande
Gert Thommy Friberg	Ledamot
Jener Januzi	Ledamot
Kristina Elisabet Jönsson	Ledamot
Johan Uno Nicklas Lindgren	Ledamot
Gun M Ann-Charlott Sahlén Persson	Ledamot

Alf Ingemar Heldring	Suppleant
Leif Rickard Hansson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Leif Hansson	Ordinarie Extern	-
--------------	------------------	---

### Valberedning

Jenny Ahlqvist De Sousa  
Anette Hassel

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-29. Extra stämma med anledning av stadgeändring..

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅKERSSUND 1	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via gaseldad panna med vattenburen värme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 3 flerbostadshus och 19 småhus.

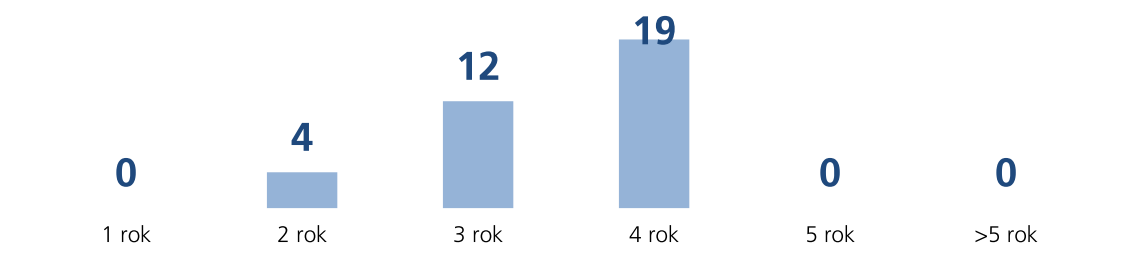
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 303 m<sup>2</sup>, varav 3 303 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av hela BRF-en, utvändigt	2019	Slutförs 2021
Utbyte av fläktar	2021	
Asfaltering	2021	eller senare
Underhåll av tak	2022	eller senare

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Brf. Åkerssund
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband Fiber / Digital TV	Telia Sonera AB
Utemiljö	Din Utemiljö i Skåne AB

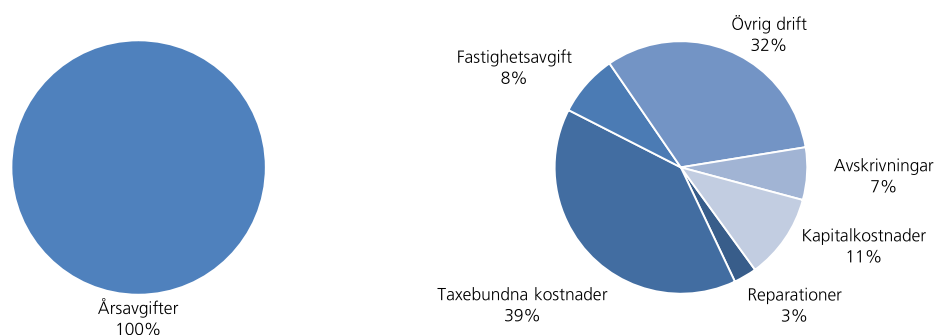
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 561 383</b>	<b>1 503 048</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 416 980	2 416 981
Finansiella intäkter	0	200
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 341
Ökning av långfristiga skulder	0	732 580
Ökning av kortfristiga skulder	0	81 173
	<b>2 416 980</b>	<b>3 236 276</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 670 338	1 959 790
Finansiella kostnader	218 902	218 150
Ökning av kortfristiga fordringar	39 980	0
Minskning av långfristiga skulder	278 885	0
Minskning av kortfristiga skulder	27 292	0
	<b>2 235 396</b>	<b>2 177 940</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 742 967</b>	<b>2 561 383</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>181 584</b>	<b>1 058 335</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st  
Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	732	732	732	732
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 418	5 503	5 281	5 349
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	14	13	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	168	165	172	176
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	25	33	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	66	66	62	67
Soliditet (%)	22	20	20	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	391	102	274	382
Nettoomsättning (tkr)	2 417	2 417	2 417	2 417

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 303 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 523 000	0	0	1 523 000
Fond för yttre underhåll	1 023 050	278 000	-357 806	1 102 856
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 546 050</b>	<b>278 000</b>	<b>-357 806</b>	<b>2 625 856</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 117 590	-278 000	460 195	1 935 394
Årets resultat	390 889	390 889	-102 389	102 389
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 508 479</b>	<b>112 889</b>	<b>357 806</b>	<b>2 037 784</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 054 528</b>	<b>390 889</b>	<b>0</b>	<b>4 663 640</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	390 889
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 395 590
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 508 479</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	13 944
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 522 423</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 416 980	2 416 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 416 980</b>	<b>2 416 981</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 522 746	-1 649 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 696	-240 984
Personalkostnader	Not 6	-68 896	-68 896
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-136 852	-136 852
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 807 190</b>	<b>-2 096 642</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>609 791</b>	<b>320 339</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 902	-218 150
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 902</b>	<b>-217 950</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>390 889</b>	<b>102 389</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>390 889</b>	<b>102 389</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,13	20 518 271	20 655 122
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>20 518 271</b>	<b>20 655 122</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>20 519 671</b>	<b>20 656 522</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	14	-4 851
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 773 588	2 556 889
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 773 602</b>	<b>2 552 038</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 500	4 500
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 778 102</b>	<b>2 556 538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 297 772</b>	<b>23 213 060</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 523 000	1 523 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 023 050	1 102 856
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 546 050</b>	<b>2 625 856</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 117 590	1 935 394
Årets resultat		390 889	102 389
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 508 479</b>	<b>2 037 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 054 528</b>	<b>4 663 640</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 636 750	17 905 495
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 636 750</b>	<b>17 905 495</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	260 280	270 420
Leverantörsskulder		132 803	168 207
Skatteskulder		0	9 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	213 411	195 721
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>606 494</b>	<b>643 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 297 772</b>	<b>23 213 060</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	333 år	333 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 417 045	2 417 045
Öresutjämning	-65	-65
	<b>2 416 980</b>	<b>2 416 980</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	1
	<b>0</b>	<b>1</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	116 648	112 818
	Fastighetskötsel gård beställning	62 875	0
	Snöröjning/sandning	32 813	22 963
	Gemensamma utrymmen	0	9 056
	Garage/parkering	5 985	0
	Soppantering	16 032	13 035
	Gård	0	198
	Förbrukningsmateriel	48 531	10 375
	Brandskydd	0	840
		<b>282 884</b>	<b>169 285</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	36 226	0
	Lås	2 879	0
	VVS	11 896	28 028
	Ventilation	3 343	62 500
	Elinstallationer	5 425	0
	Fönster	0	2 798
	Balkonger/altaner	0	23 200
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 488
		<b>59 769</b>	<b>120 014</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	352 806
	Värmeanläggning	13 945	0
	Garage/parkering	0	5 000
		<b>13 945</b>	<b>357 806</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 507	45 363
	Gas	110 186	106 768
	Värme	446 038	438 311
	Vatten	118 310	82 651
	Sophämtning/renhållning	86 743	90 078
	Grovsopor	0	15 056
		<b>794 784</b>	<b>778 227</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 625	49 616
	Bredband	159 109	0
		<b>212 734</b>	<b>49 616</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>158 631</b>	<b>174 963</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 522 746</b>	<b>1 649 911</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 226	2 139
	Medlemsinformation	2 400	0
	Tele- och datakommunikation	3 856	162 686
	Föreningskostnader	438	3 366
	Förvaltningsarvode	63 436	62 460
	Administration	2 150	1 998
	Konsultarvode	0	3 265
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		<b>78 696</b>	<b>240 984</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	54 200	54 200
	Sociala kostnader	14 696	14 696
		<b>68 896</b>	<b>68 896</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	52 810	52 810
	Förbättringar	84 041	84 041
		<b>136 852</b>	<b>136 852</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 586 571	24 586 571
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 586 571</b>	<b>24 586 571</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 931 449	-3 794 597
	Årets avskrivningar enligt plan	-136 852	-136 852
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 068 300</b>	<b>-3 931 449</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 518 271</b>	<b>20 655 122</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 764 343	4 764 343
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 653 000	22 653 000
	Taxeringsvärde mark	12 280 000	12 280 000
		<b>34 933 000</b>	<b>34 933 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 933 000	34 933 000
		<b>34 933 000</b>	<b>34 933 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	0	6
	Skattefordran	6 754	0
	Klientmedel hos SBC	2 738 467	2 556 883
	Fordringar kreditfakturor	28 367	0
		<b>2 773 588</b>	<b>2 556 889</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 102 856	824 856
	Reservering enligt stadgar	278 000	278 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-357 806	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 023 050</b>	<b>1 102 856</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors-</b>	
				<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,250 %	979 000	991 000	2021-01-30
	Handelsbanken	1,140 %	4 190 740	4 233 345	2024-09-01
	Handelsbanken	1,120 %	4 514 000	4 534 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,350 %	4 420 680	4 467 960	2022-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	2 986 360	3 118 360	2021-12-30
	Handelsbanken	1,260 %	806 250	831 250	2022-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 897 030</b>	<b>18 175 915</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-260 280	-270 420	
			<b>17 636 750</b>	<b>17 905 495</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 595 630 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	21 838 000	21 838 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	16 668	17 954
	Avgifter och hyror	196 743	177 767
		<b>213 411</b>	<b>195 721</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utbyte av fläkt/ventilationssystem.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2021

Damir Hasakovic  
*Ordförande*

Gert Thommy Friberg  
*Ledamot*

Jener Januzi  
*Ledamot*

Kristina Elisabet Jönsson  
*Ledamot*

Johan Uno Nicklas Lindgren  
*Ledamot*

Gun M Ann-Charlott Sahlin Persson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Leif Hansson  
*Extern revisor*