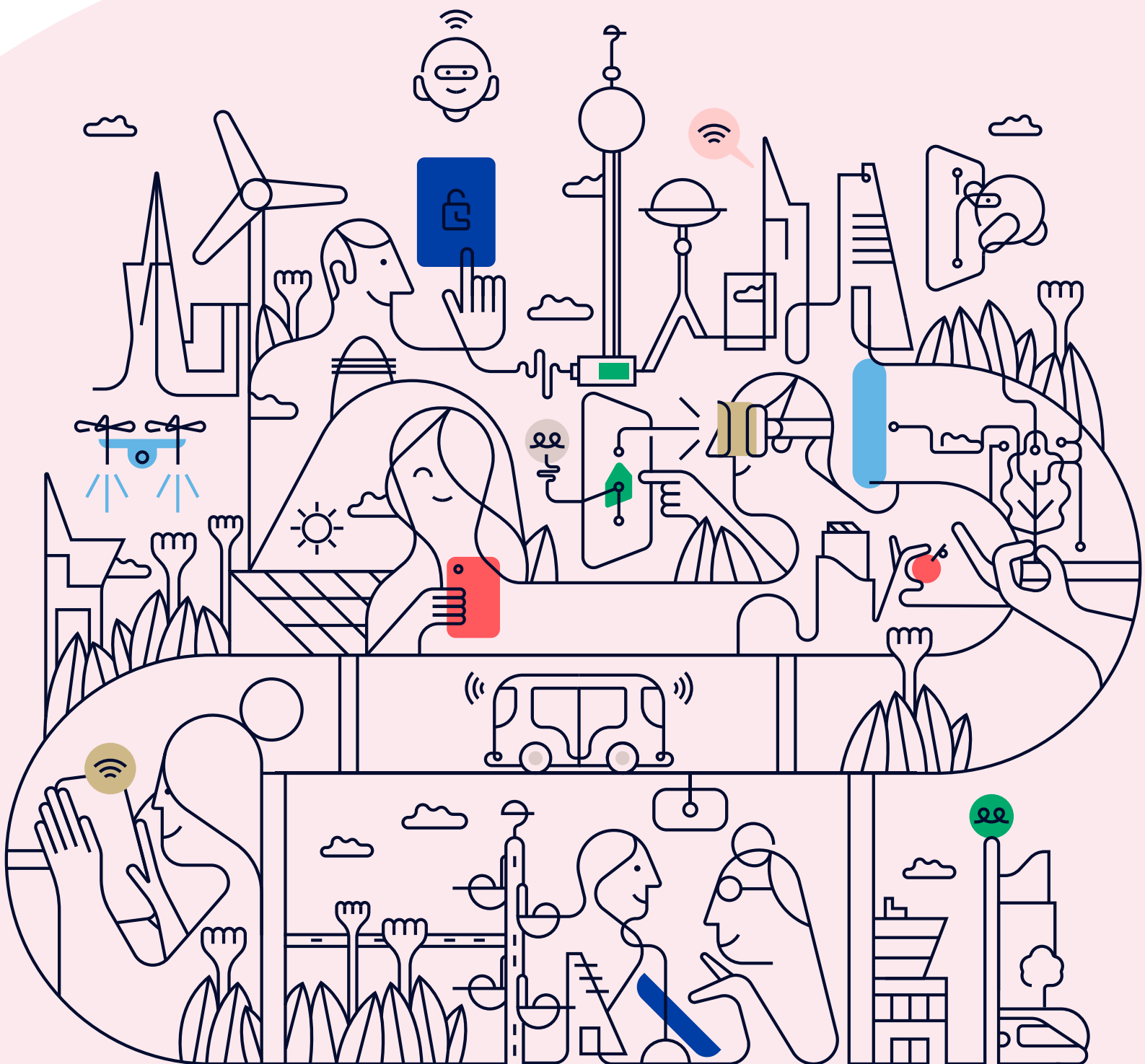




2024

Årsredovisning

Brf Åkerssund



Välkommen till årsredovisningen för Brf Åkerssund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅKERSSUND 1	1987	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1988

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 3 307 kvm. Byggnadernas totalyta är 3307 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristina Jönsson	Ordförande
Damir Hasakovic	Ordförande
Jener Januzi	Styrelseledamot
Nicklas Lindgren	Styrelseledamot
Thommy Friberg	Styrelseledamot
Alf Heldring	Suppleant

Valberedning

Anette Hassel
Jenny Elisabeth Ahlqvist De Souza

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022-2023 ● Byte av gaspannan och installation av värmepump

Planerade underhåll

2025 ● Fönsterbyte, del av föreningen

Avtal med leverantörer

Gaspanna	Arildssons Rör AB
Utemiljön	Din Utemiljö i Skåne AB
Ventilation	Lindsells AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband/TV	Telia
Vinterväg	Snöröjning
Sopkärlstvätt i Malmö AB	Kärltvätt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byte från Handelsbanken till Nordea, slutförs 2025.
Höjning av avgiften.
Räntesänkning
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 735 812	2 590 429	2 544 486	2 537 951
Resultat efter fin. poster	142 703	190 707	-1 243 990	-627 508
Soliditet (%)	16	15	15	20
Yttre fond	851 046	514 696	1 428 379	1 287 106

Taxeringsvärde	52 322 000	47 091 000	47 091 000	34 933 000
Årsavgift per kvm upplåten	826	783	768	732
bostadsrätt, kr				
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	98,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten	5 474	5 512	5 559	5 385
bostadsrätt, kr				
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 474	5 512	5 559	5 385
Sparande per kvm totalyta, kr	113	119	86	225
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	42	53	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	134	209	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	34	36	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	226	210	298	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	2,22	-	-
Räntekänslighet (%)	6,63	7,04	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 523 000	-	-	1 523 000
Fond, yttre underhåll	514 696	-23 650	360 000	851 046
Balanserat resultat	1 145 335	214 357	-360 000	999 692
Årets resultat	190 707	-190 707	142 703	142 703
Eget kapital	3 373 738	0	142 703	3 516 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 359 692
Årets resultat	142 703
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 000
Totalt	1 142 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	24 931
Balanseras i ny räkning	1 167 325

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 735 812	2 590 429
Övriga rörelseintäkter	3	0	46 478
Summa rörelseintäkter		2 735 812	2 636 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 547 771	-1 660 605
Övriga externa kostnader	9	-112 865	-108 151
Personalkostnader	10	-64 575	-64 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 823	-224 865
Summa rörelsekostnader		-1 932 033	-2 058 196
RÖRELSERESULTAT		803 779	578 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 335	18 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-681 411	-406 273
Summa finansiella poster		-661 076	-388 004
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		142 703	190 707
ÅRETS RESULTAT		142 703	190 707

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	19 696 887	19 903 710
Summa materiella anläggningstillgångar		19 696 887	19 903 710
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 698 287	19 905 110
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 814	37 101
Övriga fordringar	14	2 432 567	1 999 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	17 272	0
Summa kortfristiga fordringar		2 473 653	2 036 917
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 500	4 500
Summa kassa och bank		4 500	4 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 478 153	2 041 417
SUMMA TILLGÅNGAR		22 176 439	21 946 527

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 523 000	1 523 000
Fond för yttre underhåll		851 046	514 696
Summa bundet eget kapital		2 374 046	2 037 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		999 692	1 145 335
Årets resultat		142 703	190 707
Summa fritt eget kapital		1 142 395	1 336 042
SUMMA EGET KAPITAL		3 516 440	3 373 738
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	739 370
Summa långfristiga skulder		0	739 370
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 103 864	17 490 168
Leverantörsskulder		90 842	89 340
Skatteskulder		18 335	-3 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	446 958	257 739
Summa kortfristiga skulder		18 659 999	17 833 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 176 439	21 946 527

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	803 779	578 711
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	206 823	224 865
	1 010 602	803 576
Erhållen ränta	20 335	18 269
Erlagd ränta	-602 281	-396 144
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	428 656	425 701
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 005	-43 379
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	133 754	9 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	541 405	391 673
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	77 000	0
Amortering av lån	-202 674	-132 862
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-125 674	-132 862
ÅRETS KASSAFLÖDE	415 731	258 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 997 555	1 738 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 413 286	1 997 555

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åkerssund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 731 032	2 588 592
Dröjsmålsränta	-98	0
Pantsättningsavgift	1 719	525
Överlåtelseavgift	2 866	1 313
Administrativ avgift	294	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	2 735 812	2 590 429

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	36 956
Övriga intäkter	0	-46
Återbäring försäkringsbolag	0	9 568
Summa	0	46 478

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	14 629
Fastighetsskötsel gård enl avtal	123 308	126 090
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 500	0
Hissbesiktning	0	6 161
Energideklarationer	42 500	0
Gårdkostnader	528	0
Sophantering	16 828	16 294
Snöröjning/sandning	41 813	51 563
Förbrukningsmaterial	0	460
Summa	239 477	215 197

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	12 950
Dörrar och lås/porttele	0	1 804
VVS	16 579	71 146
Ventilation	35 190	90 021
Elinstallationer	15 800	7 820
Tak	0	40 849
Mark/gård/utemiljö	0	29 125
Vattenskada	0	3 689
Summa	67 569	257 404

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	0	23 650
Balkonger/altaner	24 931	0
Summa	24 931	23 650

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	125 384	138 825
Uppvärmning	261 626	351 357
Gas	154 400	90 327
Vatten	205 668	114 045
Sophämtning/renhållning	79 348	87 917
Summa	826 426	782 471

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 893	70 336
Kabel-TV	27 388	29 873
Bredband	80 032	87 311
Fastighetsskatt	207 055	194 363
Summa	389 368	381 883

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	329
Tele- och datakommunikation	1 192	4 161
Revisionsarvoden extern revisor	18 000	14 875
Föreningskostnader	3 438	1 528
Förvaltningsarvode enl avtal	70 998	68 110
Överlåtelsekostnad	4 012	1 838
Pantsättningskostnad	2 580	788
Korttidsinventarier	0	9 350
Administration	5 032	583
Konsultkostnader	6 875	1 269
Bostadsrätterna Sverige	0	5 320
Summa	112 865	108 151

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	51 300	51 300
Arbetsgivaravgifter	13 275	13 275
Summa	64 575	64 575

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	681 411	406 257
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	16
Summa	681 411	406 273

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 586 571	24 586 571
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 586 571	24 586 571
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 682 861	-4 457 996
Årets avskrivning	-206 823	-224 865
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 889 684	-4 682 861
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 696 887	19 903 710
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 764 343</i>	<i>4 764 343</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 123 000	30 319 000
Taxeringsvärde mark	21 199 000	16 772 000
Summa	52 322 000	47 091 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	242	207
Skattefordringar	23 539	6 554
Handelsbanken, 370 215 591	1 338 486	924 881
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 432 567	1 999 816

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 508	0
Förutbet kabel-TV	2 489	0
Förutbet bredband	7 275	0
Summa	17 272	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-02-04	4,25 %	976 000	976 000
Handelsbanken	2025-01-02	4,15 %	2 986 360	2 986 360
Handelsbanken	2024-12-02	3,75 %	700 000	700 000
Handelsbanken	2024-12-02	3,80 %	4 062 740	4 094 740
Handelsbanken	2025-03-01	1,70 %	739 370	756 090
Handelsbanken	2025-01-02	4,10 %	4 371 900	4 405 530
Handelsbanken	2024-12-02	4,37 %	4 267 494	4 310 818
Summa			18 103 864	18 229 538
Varav kortfristig del			18 103 864	17 490 168

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 419 444 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	53 748	0
Uppl kostn el	12 135	0
Uppl kostn räntor	109 283	30 153
Uppl kostn vatten	39 558	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 648	0
Förutbet hyror/avgifter	227 586	227 586
Summa	446 958	257 739

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 838 000	21 838 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Kristina Jönsson
Ordförande

Damir Hasakovic
Ordförande

Jener Januzi
Styrelseledamot

Nicklas Lindgren
Styrelseledamot

Thommy Friberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Afrodita Cristea
Revisor