

## Brf Aktern Karlstad

### Årsmöteshandlingar till ordinarie föreningsstämma 19 maj 2021

Innehåll	Bilaga
• Årsredovisning räkenskapsåret 2020	1
• Revisionsberättelse	2
• Valberedningens förslag	3
Informationshandlingar som inte behandlas på stämman	
○ Upprättad budget för 2021 och planerade åtgärder	4
○ Finansieringsplan 2021-2024	4

Styrelsen för Brf Aktern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

**Bilaga 1**

**Brf Aktern**  
**Org nr 773200-0737**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-03.

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Aktern 1 i Karlstads kommun med en tomtareal på 17 358 m<sup>2</sup>. Fastigheten består av 5 flerbostadshus byggda 1965/66 varav 3 hus med källare, en miljöstation byggd 2009 samt två cykelgarage byggda 2019.

På tomten finns P-platser, lekpark med sittgrupper, grillplats och tre uteplatser.

### Lägenheter

Bostadsrätter		total bostadsyta	Hyresrätter		total bostadsyta
3 rok, á 83,3 m <sup>2</sup>	4 rok, á 98,2 m <sup>2</sup>	8302 m <sup>2</sup>	1 rok	2 rok	150 m <sup>2</sup>
36 st	54 st		1 st	2 st	

Samtliga 90 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris på 25 643 kr/m<sup>2</sup> för 3 rok (3 st) och 22 781 kr/m<sup>2</sup> för 4 rok (4 st).

Föreningen hade vid årets slut 135 medlemmar. Medlemsregister finns på hemsidan

Samtliga 3 hyresrätter har varit uthyrda under året.

### Lokaler

- 2 lokaler på totalt 183 m<sup>2</sup> har varit uthyrda under året
- Föreningslokal/gästlägenhet 1 rok på 30 m<sup>2</sup> med pentry, WC, Tv och bredband
- 93 källarförråd tillhörande resp. lägenhet
- 38 extraförråd i källare som alla har varit uthyrda under året
- 3 tvättstugor med torkrum samt två mangelrum i källare
- 3 toaletter och 1 duschrum i källare
- Snickarbod i källare
- Skyddsrum i två källare som utnyttjas för extraförråd/cykelförvaring

### Parkeringsplatser för motorfordon/cyklar

- 50 P-platser med eluttag, 47 uthyrda vid årets slut
- 31 P-platser utan eluttag, alla uthyrda vid årets slut
- 4 P-platser med laddbox för elbil, ingen uthyrd vid årets slut, (tillfällig besöksparkering)
- 5 P-platser för besöksplatser varav 1 för Hemtjänsten
- 32 platser i 2 cykelgarage i markplan varav 29 uthyrda vid årets slut.
- Skyddsrum i källare används för cykelförvaring
- Cykelparkering finns utanför respektive trapphusentré.

### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Gemensamt bostadsrättstillägg ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt.

### Taxeringsvärde tkr

Byggnad	Mark	Totalt
56 701	23 077	79 778

## Verksamheten under året

### Styrelse

Föreningsstämman val 2020-02-26 av styrelse har registrerats av Bolagsverket 2020-04-20 Styrelsen har konstituerat sig enligt följande:

		Vald till årsstämman
Sören Nytomt	Ordförande	2021
Elsie Steiness	Sekreterare	2021
Håkan Rhöse	Kassör	2021
Anita Lindh	Ledamot	2022
Boris Flügge	Ledamot	2022
Åke Karlsson	Suppleant	2021
Carina Halvardsson	Suppleant	2022

Föreningens firma tecknas av styrelsen dock av minst två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 90 050 kr.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Gaz Mustafa. Arvode har utgått med 1500 kr.

### Revisorer

Externrevisor Stefan Mott, LR-Revision. Internrevisor Hans Eriksson, medlem.  
Arvode till revisorerna har utgått med 11 125 kr.

### Vidtagna åtgärder under året

Årsavgiften höjs med 2,5% bostadsrätter from januari  
Nytt avtal avseende trädgårdsskötsel med HSB from jan  
Nytt avtal avseende lokalvård tecknas med Värmlands Fastighetservice from jan  
Nytt elavtal med rörligt pris för 5 fastighetsmätare tecknas med Karlstad Energi from jan  
Ett extra kärl för kartonger ställs upp i miljöstationen  
Laddboxar för elbilsladdning på 4 P-platser installeras  
Serviceavtal Plus för fakturering av elförbrukning via laddboxar tecknas med Opigo  
3 robotgräsklippare installeras med anslutning vid hus 1 och 4  
Ny underhållsfri sittgrupp bord+4 stolar inköpt till uteplatsen hus 4  
Solceller installeras på taken på 5 hus för produktion av el totalt 105 kW  
Elproduktion i realtid via solceller redovisas via länk på hemsidan  
Nya elmätare (3-fas) med IMD, som ägs av föreningen, installeras för bostadsrätter/hyresgäster.  
Föreningen säljer el och debiterar elavgiften via hyresavin till boende/hyresgäster (IMD).  
Avläsning av individuell elförbrukning kan göras via länk på hemsidan  
Föreningen blir momsredovisningsskyldig för såld el via de nya elmätarna.  
Föreningen tecknar avtal om mikroproduktion (försäljning) av el med K-d Energi  
Byte av alla backup-batterier till ARX-systemet (porttelefon och bokningssystem)  
OVK-besiktning (ventilation) av hyreslägenheterna och frisörsalongen  
Inköp av laddbar gräsklippare och trimmer  
Sandrening i lekparken  
Nya bättre lånevillkor förhandlas fram med SEB  
Styrventiler för värme justeras på garanti i alla hus  
Avflyttningsbesiktning av 7 bostadsrättslägenheter  
Förebyggande åtgärder för att förhindra måsbon på taken  
Salong Chic beviljas hyresreducering i 3 månader pga pandemin med ekonomiskt stöd från Boverket  
Utrensning av cyklar i källarna. 6 st. anmäls som hittegods till Polisen

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomslutning	4 857	4 655	4 609	4 437
Årets resultat	1 566	1 051	544	59
Resultat exkl. avskrivningar	2 297	1 722	1 079	793
Dispositionsfond	2 820	2 094	1 875	791
Fond för yttre underhåll	4 400	4 075	3 750	4 775
Balansomslutning	27 547	26 404	26 053	26 366

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Soliditet (god är över 25%)	35 %	30 %	27 %	24 %
Likviditet (god är 120-150%)	359 %	371 %	248 %	139 %

<b>Likvida medel (tkr)</b>	<b>201231</b>	<b>191231</b>	<b>181231</b>	<b>171231</b>
	2 982	2 799	2 073	1879

<b>Fastighetslån(tkr)</b>	<b>Räntesats 31/12</b>	<b>Bundet</b>	<b>20-12-31</b>
SEB	0,64 %	3 år	5 705
SEB	0,62 %	2 år	5 705
SEB	0,56 %	rörligt 90 dagar	5 705
			17 115

Räntevillkoren omförhandlades 2020-09-16 vilket sänkte räntesatsen med 0,34 %.

Amortering av lån har gjorts med 501 tkr under året. Räntekostnaderna har uppgått till 178 tkr.

<b>Intäkter (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Totalt</b>	<b>4 857</b>	<b>4 655</b>	<b>4 609</b>	<b>4 437</b>
Årsavgifter (517 kr/m <sup>2</sup> )	4 296	4 191	4 191	4 023
Hyror lägenheter (1 146 kr/m <sup>2</sup> lägenhetsyta)	174	172	170	170
Hyror lokaler (624 kr/m <sup>2</sup> lokalyta)	112	116	115	112
Hyror P-platser motorfordon	183	147	111	110
Hyror garageplats cyklar	10	5	--	--
Eldebitering	55	10	7	7
Såld el till elnätet från solcellsproduktion	12	--	--	--
Extra hyrda förråd	15	15	15	15

<b>Kostnader (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Totalt</b>	<b>4 857</b>	<b>4 655</b>	<b>4 065</b>	<b>4 389</b>
<b>Kostnader enligt avtal (tkr)</b>				
Fastighetsskötsel HSB	197	346	344	288
Lokalvård V Fastighetsservice	59	--	--	--
Fastighetsskatt	137	140	136	130
Fjärrvärme K-d Energi	612	653	720	706
El K-d Energi IMD 2020	157	94	85	88
Vatten och avlopp K-d Kommun	196	189	192	191
Sophämtning K-d Kommun	100	93	92	85
Fastighetsförsäkring	144	142	124	105
Kabel-tv, bredband ComHem	225	209	199	197
Ekonomisk förvaltning Vänerförvaltningen	91	88	93	89

<b>Kostnader för vidtagna åtgärder (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Installation av solceller inkl bidrag 312 tkr	1 243	--
Installation av elmätare IMD inkl. bidrag 119 tkr	476	--
Reparation och underhåll	194	264
Installation av laddboxar inkl. stödbelopp 60 tkr	80	26
Installation av robotgräsklippare	43	113
Inköp av trädgårdsutrustning	26	26
Sandrening i lekparken	30	--

### Framtida utveckling

Föreningen står inför en kraftig utgiftsökning de kommande åren med utgångspunkt i åtgärder enligt föreningens underhållsplan (2021-2029). Styrelsen har på årsstämman 2020 informerat om att ett byte av avloppsstammar troligen måste ske inom 10 år p.g.a. upptäckta brister. Styrelsen har valt att ta upp stambyte i underhållsplanen för 2024 med 34 Mkr vilket medför nya lån på motsvarande belopp. För att minimera totala lånebehovet har styrelsen planerat göra extra amortering av befintliga lån fram till stambytet sker och därmed minska kommande ränte- och amorteringskostnader. Att inte höja årsavgiften de kommande åren innebär att årsavgiften måste höjas med ca. 15 % under en 3-årsperiod från 2026. För att undvika en sådan kraftig ökning av årsavgiften har styrelsen därför beslutat om en årlig höjning av årsavgiften med 1 % per år from 2021-07-01. En kassaflödesanalys visar beräknat kassasaldot utifrån planerade åtgärder kommande år.

<b>Kassaflödesanalys (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Intäkter	5 095	5 145	5 195	5 246	5 297	5 349	5 402	5 454	5 508
Utgifter	2 789	3 883	2 916	37 294	3 289	4 336	4 338	3 406	3 586
Amortering	4 501	1 001	2 001	952	1 404	1 404	1 404	1 404	1 404
Lån 12/31	12 615	11 615	9 613	41 161	40 208	38 804	37 400	35 997	34 593
Kassasaldo 12/31	787	1 048	1 326	826	1 430	1 040	700	1 345	1 863

### Förändring av eget kapital 2020 (kr)

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>811 000</b>	<b>4 075 145</b>	<b>2 094 133</b>	<b>1 050 621</b>
Balansering av föregående årsresultat		325 000	725 621	-1 050 621
Årets resultat				1 565 871
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>811 000</b>	<b>4 400 145</b>	<b>2 819 754</b>	<b>1565 871</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	1 565 871
Dispositionsfond	<u>2 819 754</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	4 385 625

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

- att till yttre fond enligt stadgarna reserveras	325 000
- att i ny räkning överföres	<u>4 060 625</u>
	4 385 625

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 842 161	4 639 648
Övriga rörelseintäkter		14 760	15 120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 856 921</b>	<b>4 654 768</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 248 444	-2 619 636
Personalkostnader	4	-142 509	-147 696
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-725 425	-670 556
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 116 378</b>	<b>-3 437 888</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 740 543</b>	<b>1 216 880</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 074	3 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 746	-169 912
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-174 672</b>	<b>-166 260</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 565 871</b>	<b>1 050 620</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 565 871</b>	<b>1 050 620</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 565 871</b>	<b>1 050 621</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	6		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7, 8, 9, 10, 11	24 427 376	23 468 676
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 427 376</b>	<b>23 468 676</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 427 376</b>	<b>23 468 676</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 580	903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	135 920	135 488
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>138 500</b>	<b>136 391</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 981 544	2 798 924
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 981 544</b>	<b>2 798 924</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 120 044</b>	<b>2 935 315</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 547 420</b>	<b>26 403 991</b>



## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	811 000	811 000
Fond för yttre underhåll	4 400 145	4 075 145
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 211 145</b>	<b>4 886 145</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 819 754	2 094 133
Årets resultat	1 565 871	1 050 621
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 385 625</b>	<b>3 144 754</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 596 770</b>	<b>8 030 899</b>

### Långfristiga skulder

Fastighetslån	13	17 115 750	17 616 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 115 750</b>	<b>17 616 750</b>

### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		260 737	265 054
Skatteskulder		4 607	2 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	569 556	489 129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>834 900</b>	<b>756 342</b>

## **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		<b>27 547 420</b>	<b>26 403 991</b>
--	--	-------------------	-------------------

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 565 871	1 050 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		725 425	670 556
Betald skatt		771	8 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 292 067</b>	<b>1 729 457</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-432	3 877
Förändring av leverantörsskulder		-4 317	-103 538
Förändring av kortfristiga skulder		80 426	-98 109
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 367 744</b>	<b>1 531 687</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 684 124	-305 375
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 684 124</b>	<b>-305 375</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-501 000	-500 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-501 000</b>	<b>-500 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>182 620</b>	<b>726 062</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 798 924	2 072 862
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 981 544</b>	<b>2 798 924</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5% (67 år)
Rörinfodring	20% (5 år) from 2019
Balkonger	1,5% (67 år)
Fönsterreovering	1,5% (67 år)
Miljöstation	10% (10 år)
Cykelgarage	4% (25 år)
Solceller	4% (25 år)
IMD-elmätare	5% (20 år)

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-4 296 189	-4 191 185
Hyror bostäder	-285 993	-286 302
Hyror parkeringsplatser	-183 365	-146 760
Eldebitering	-55 425	-10 056
Hyra cykelgarage	-9 632	-5 346
Övriga intäkter	-14 760	-15 121
Försäljning till elnätet	-11 557	-
	<b>-4 856 921</b>	<b>-4 654 770</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	188 213	300 690
Rep och underhåll	87 072	100 825
Lokalvård	59 237	
El	156 697	93 804
Fjärrvärme	612 004	653 390
Renhållning	99 930	92 557
Snöröjning	8 647	45 043
Porttelefoni	20 545	174 814
Fastighetsförsäkring	144 161	141 644
Kabeltv	224 681	209 330
Trädgårdskostnader	219 259	259 726
Fastighetsskatt	92 020	140 390
Konsultkostnader	7 425	69 769
Förbrukningsinventarier	10 662	29 454
Revisionsarvode	11 125	6 125
Arvode för ek förvaltning	91 424	88 422
Administrationskostnader	18 897	24 973
Vatten och avlopp	196 445	188 680
	<b>2 248 444</b>	<b>2 619 636</b>

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	92 050	93 850
Sociala kostnader och pensionskostnader	12 738	16 384
Vicevärdsarvode	36 000	36 000
Bilersättning	1 721	1 462
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>142 509</b>	<b>147 696</b>

#### Not 5 Rörinfodring

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	3 905 954	3 905 954
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 905 954</b>	<b>3 905 954</b>
Ingående avskrivningar	-2 724 000	-2 428 000
Årets avskrivningar	-296 000	-296 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 020 000</b>	<b>-2 724 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>885 954</b>	<b>1 181 954</b>

#### Not 6 IMD-elmätare

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	476 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>476 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-28 300	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 300</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>447 700</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 581 017	8 581 017
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 581 017</b>	<b>8 581 017</b>
Ingående avskrivningar	-4 241 771	-4 091 771
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 391 771</b>	<b>-4 241 771</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 189 246</b>	<b>4 339 246</b>

Taxeringsvärden byggnader	63 524 000	63 524 000
Taxeringsvärden mark	32 317 000	32 317 000
	<b>95 841 000</b>	<b>95 841 000</b>

Bokfört värde mark	7 941 125	7 941 125
	<b>7 941 125</b>	<b>7 941 125</b>

### Not 8 Fönsterreovering

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 785 225</b>	<b>5 785 225</b>
Ingående avskrivningar	-1 281 000	-1 194 000
Årets avskrivningar	-87 000	-87 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 368 000</b>	<b>-1 281 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 417 225</b>	<b>4 504 225</b>

### Not 9 Balkongreovering

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 576 552</b>	<b>6 576 552</b>
Ingående avskrivningar	-1 367 000	-1 267 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 467 000</b>	<b>-1 367 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 109 552</b>	<b>5 209 552</b>

### Not 10 Solceller

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 208 124	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 208 124</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-51 325	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 325</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 156 799</b>	<b>0</b>

### Not 11 Cykelgarage

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 375	305 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>305 375</b>	<b>305 375</b>
Ingående avskrivningar	-12 800	
Årets avskrivningar	-12 800	-12 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 600</b>	<b>-12 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>279 775</b>	<b>292 575</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 656	48 849
Comhem	49 965	49 849
Vänerförvaltning AB	22 373	22 006
Lokalvård	15 926	14 784
	<b>135 920</b>	<b>135 488</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,62	2022-09-28	5 705 250
SEB	0,64	2023-09-28	5 705 250
SEB	0,56	2021-03-17	5 705 250
			<b>17 115 750</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	4 000	6 218
El	35 861	13 000
Övriga poster	600	0
Fjärrvärme dec	85 015	68 000
Renhållning dec	8 973	8 000
Automower	7 485	0
Förskottsbetalda avgifter	427 622	393 911
	<b>569 556</b>	<b>489 129</b>

Styrelsens årsredovisning har upprättats 2021-04-15



Sören Nytomt  
Ordförande



Elsie Steiness  
Sekreterare



Håkan Rhöse  
Kassör



Anna Lindh  
Ledamot



Boris Flügge  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23



Stefan Mott  
Godkänd revisor



Hans Eriksson  
Revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Aktern

Org.nr 773200-0737

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aktern 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 2020-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorans ansvar*

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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:

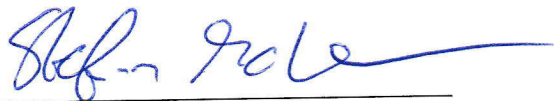
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 23 april 2021



Stefan Mott  
Godkänd revisor

Hans Eriksson  
Intern revisor

**Valberedningen förslag till ordinarie föreningsstämma 2021-05-19**

**Styrelse:** Mandatperiod för nuvarande styrelse  
Sören Nytomt vald fram till årsstämman 2021  
Elsie Steiness vald fram till årsstämman 2021  
Håkan Rhöse vald fram till årsstämman 2021  
Anita Lind vald fram till årsstämman 2022  
Boris Flügge vald fram till årsstämman 2022

**Förslag av val till styrelseledamöter för mandatperioden 2022-2023**

Sören Nytomt omval  
Elsie Steiness omval  
Håkan Rhöse omval

**Suppleanter:** Mandatperiod för nuvarande suppleanter

Carina Halvardsson vald fram till årsstämman 2022  
Åke Karlsson vald fram till årsstämman 2021

**Förslag av val till suppleant för mandatperioden 2022-2023**

Jonas Nilsson

**Förslag av val till revisorer** Mandatperiod är ett år

Stefan Mott, LR-revision omval 1 år  
Hans Eriksson, internrevisor omval 1 år

**Förslag till styrelsearvode för 2021: 108 000 kr**

**Motivering:** Styrelsen arvode har sedan 2019 utgått med 90 000 kr  
Valberedningen har utifrån vidtagna åtgärder de senare åren sett en aktiv och drivande styrelse som krävt en större arbetsinsats än normalt. Även framgent planerar styrelsen för stora oundvikliga projekt till stor kostnad som kräver ännu större arbetsinsats av styrelsen för att genomföra och finansiera dessa.

**Förslag till revisionsarvode** Internrevisor 2500 kr

Externrevisor enligt räkning

**Förslag till arvode till valberedningen: 1500 kr per person**

  
.....  
**Gazmed Mustafa**



**Budget 2021 för brf Aktern Karlstad**  
Fastställd av styrelsen 2021-04-07

Bilaga 4

	Utfall 2020	Utfall 2019	Budget 2021
<b>Rörelseintäkter</b>			
	kr	kr	kr
3020 Årsavgifter	4 296 189	4 191 185	4 327 827
3022 Hyror	285 993	286 302	292 320
3025 Bilplats	183 365	146 760	186 130
3026 EI debitering IMD exkl. moms	55 425	10 056	248 276
3027 Cykelplats	9 636	5 346	11 088
3029 Försäljning solel	11 556	0	15 055
3740 Öresutjämning	-4	1	2
3900 Hyra extraförråd	14 760	15 120	14 760
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>4 856 920</b>	<b>4 654 770</b>	<b>5 095 459</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
4110 Fastighetsskötsel/bolag	-188 213	-300 690	-192 896
4120 Lokalvård, bolag	-58 936	0	-62 500
4200 Reparation och underhåll	-87 072	-100 825	-150 000
4216 Porttelefon & hisstelefon	-20 545	-174 814	-64 000
4610 EI IMD-moms avdagen	-156 697	-93 804	-226 093
4620 Bränsle- uppvärmning	-612 004	-653 390	-618 124
4630 Vatten och avlopp	-196 445	-188 680	-204 303
4640 Renhållning/sophämtning	-99 930	-92 557	-103 927
4650 Snöröjning	-8 647	-45 043	-30 000
4710 Fastighetsförsäkring	-144 161	-141 644	-147 734
4760 Kabel tv kostnad	-224 681	-209 330	-204 452
4790 Trädgårdskostnader	-219 259	-259 726	-113 000
4800 Fastighetsskatt	-92 020	-140 390	-137 016
<b>Drift och underhåll</b>	<b>-2 108 611</b>	<b>-2 400 894</b>	<b>-2 254 045</b>
5190 Diverse övr kostnader	-6 590	-3 191	-7 000
5301 Förbrukningsinventarier	-10 662	-29 454	-180 000
5460 Förbrukningsmaterial	-2 236	-3 072	-2 000
<b>Övriga driftskostnader</b>	<b>-19 487</b>	<b>-35 717</b>	<b>-189 000</b>
6410 Styrelsearvoden	-92 050	-93 850	-92 000
6420 Revisionsarvoden	-11 125	-6 125	-12 000
6480 Förvaltningskostnader	-91 424	-88 422	-93 900
6485 Konsultkostnader	-7 425	-69 769	-30 000
6990 Övriga föreningskostnader	-10 372	-18 710	-13 600
<b>Förvaltningskostnader/arvoden</b>	<b>-212 396</b>	<b>-276 876</b>	<b>-241 500</b>
7210 Vicevärds arvode	-36 000	-36 000	-36 000
7330 Bilersättning skattefri	-1 721	-1 462	-2 000
7510 Socialförsäkringsavgifter	-12 738	-16 384	-13 000
<b>Löner och ersättningar</b>	<b>-50 459</b>	<b>-53 846</b>	<b>-51 000</b>

	Utfall 2020	Utfall 2019	Budget 2021
7822 Avskrivning byggnad	-150 000	-150 000	-150 000
7823 Avskrivning miljöstation	0	-24 756	0
7830 Avskrivning balkonger	-100 000	-100 000	-100 000
7837 Avskrivning fönsterrenovering	-87 000	-87 000	-87 000
7847 Avskrivning stammar	-296 000	-296 000	-296 000
7912 Avskrivning solceller	-51 325	0	-48 325
7915 Avskrivning cykelgarage	-12 800	-12 800	-12 800
7916 Avskrivning IMD	-28 300	0	-23 800
<b>Av- och nedskrivningar</b>	<b>-725 425</b>	<b>-670 556</b>	<b>-717 925</b>
<b>Summar rörelsekostnader</b>	<b>-3 116 377</b>	<b>-3 437 888</b>	<b>-3 453 470</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 740 543</b>	<b>1 216 881</b>	<b>1 641 989</b>
8300 Ränteintäkter	3 074	3 652	3 000
8400 Räntekostnader	-177 746	-169 912	-96 641
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-174 672</b>	<b>-166 260</b>	<b>-93 641</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 565 871</b>	<b>1 050 621</b>	<b>1 548 348</b>

### Planerade åtgärder 2021

Underhåll av utrustning trädgården	14 000
Underhåll av rabatter, gräsmattor	10 000
Inköp av utemöbler	17 000
Besiktning avlekparken	5 000
Byte av formbar sand i lekparken	20 000
Byte av tvättmaskin	40 000
Byte av takarmaturer hyreslokal	10 000
Konsultberäkning av kv-värden på radiatorerna	30 000
Batteribackup till bredbandsrouter	10 000
Överspännings-/åskskydds skydd	100 000
Elbilsladdare, installation av dubbelbox	30 000
Rep. av blå glaspartier på balkonger	15 000
<b>Åtgärder enligt UH-planen 2022</b>	<b>1 306 425</b>
<b>Åtgärder enligt UH-planen 2023</b>	<b>291 820</b>
<b>Åtgärder enligt UH-planen 2024</b>	<b>34 443 000</b>
<b>Finansieringsplan 2021-2124</b>	
Kassabehållning 2020-12-31	2 981 544
Lånesluld 2020-12-31	17 115 750
Amortering löpande 2021	-501 000
Amortering extra 2021	-4 000 000
Kassabehållning 2021-12-31	787
Amortering löpande 2022	-501 000
Amortering extra 2022	-500 000
Kassabehållning 2022-12-31	1 048
Amortering löpande 2023	-501 000
Amortering extra 2023	-1 500 000
Kassabehållning 2023-12-31	1 326
Amortering löpande 2024	-501 000
Upplåning för troligt stambyte 2024	32 500 000
Amortering nytt lån 2024	-451 000
Kassabehållning 2024-12-31	826
Lånesluld 2024-12-31	41 160 750