

Bilagor upptagna i kallelsen till ordinarie föreningsstämma 25 april 2023

Innehåll	Bilaga på stämman
• Årsredovisning räkenskapsåret 2022	1
• Revisionsberättelse 2022	2
• Valberedningens förslag	3
• Inlämnad motion	4

Information efter stämman	Bilaga för information
• Upprättad budget för 2023 och planerade åtgärder	5
• Finansieringsplan 2023-2027	5

Brf Aktern
Org nr 773200-0737

Bilaga 1

Styrelsen får härmed avge
Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Innehåll	sida
Förvaltningsberättelse	2
-Verksamheten under året	3
-Föreningens ekonomi	4
-Framtida utveckling	5
-Förslag till vinstdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

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 m². 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 3 rok	4 rok	Totalt	Hyresrätter 1 rok	2 rok	totalt
36 st á 83,3 m ²	54 st á 98,2 m ²	90 st 8302 m ²	1 st	2 st	150 m ²

Alla 90 bostadsrätter har varit upplåtna under året.

Kabel TV /Bas), bredband (100/10), IP-telefoni (Bas) ingår i årsavgiften.

Föreningen hade vid årets slut 135 medlemmar (137 st. 2021).

Under året har 3 överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris för 3 rok på 26 442 kr/m² (26336 kr/m² 2021) och för 4 rok (2 st) 22 887 kr/m² (23 544 kr/m² 2021).

Alla hyresrätter har varit uthyrda under året till en kostnad av 1 194 kr/m² (1 146 kr/m² 2021)

Lokaler

- 1 lokal på 110 m² har varit uthyrd under året till en avgift på 580 kr/m².
- 1 lokal på 74 m² har varit uthyrd t.o.m. augusti till en avgift på 730 kr/m². Outhyrt resten av året.
- Föreningslokal/gästlägenhet 1 rok på 30 m² med pentry, WC, Tv och bredband.
- 93 källarförråd tillhörande resp. lägenhet.
- 38 extra källarförråd 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, 48 uthyrda vid årets slut.
- 31 P-platser utan eluttag, alla uthyrda vid årets slut.
- 4 P-platser med laddbox för elbil, två uthyrda vid årets slut, (två för besöksparkering tv.).
- 5 P-platser för besöksplatser varav 1 för Hemtjänsten.
- 32 platser i 2 cykelgarage i markplan varav 25 uthyrda vid årets slut.
- Skyddsrum i källare används för cykelförvaring.
- Snickarbod i källare
- Cykelparkering finns utanför respektive trapphusentré.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar. För bostadsrättsinnehavare ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring. För styrelsens arbete ingår en ansvarsförsäkring.

Taxeringsvärde tkr

Byggnad	Mark	Totalt
68 553	27 317	95 870

Verksamheten under året

Styrelse

Föreningsstämmans val 2022-04-27 av styrelse har tidigare registrerats av Bolagsverket 2021-05-27.

Styrelsen har konstituerat sig enligt följande:

		Vald till årsstämman
Sören Nytomt	Ordförande	2023
Anita Lind	Sekreterare	2024
Håkan Rhöse	Kassör	2023
Elsie Steiness	Ledamot	2023
Boris Flügge	Ledamot	2024
Jonas Nilsson	Suppleant	2023
Carina Halvardsson	Suppleant	2024

Föreningens firma tecknas av styrelsen dock av minst två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 110 198 kr.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Olsson och Michael Winslow. Arvode har utgått med 2 000 kr.

Revisorer

Externrevisor Stefan Mott, LR-Revision. Internrevisor Hans Eriksson, medlem.

Arvode till revisorerna har utgått med 13 750 kr resp. 2 500 kr.

Vidtagna åtgärder och händelser under året

- Säkerhetsbesiktning av lekparken
- Ordinarie föreningsstämma har genomförts 22-04-27
- Avgiften för en hyreslokal höjdes med 2% from 1 januari
- Brandbesiktning i fastigheterna
- Brandbesiktning i hyreslägenheterna
- Besiktning av två expansionskärl
- Installation av 3 avgasrenare med magnetfilter i värmesystemet
- Montering av vindskivor/taknock i plåt på rutschkanan och målning av plåttak
- Målning av gungställningen
- Byte av samtliga radiatorventiler och termostater i fastigheterna
- Extra amortering gjord på föreningens lån i SEB med 1 Mkr
- Installation av varmvattenmätare i undercentralerna för att mäta totala förbrukningen
- Byte av säkerhetsventil i varmvattensystemet
- Årsavgiften höjs med 1% och avgiften för hyreslägenheterna med 1,8% från 1 juli
- Målning av sophus
- En handbrandsläckare installeras i resp. källargång.
- Enkät till medlemmarna ang. installation av gym med bastu, 58% positiva
- Enkät till medlemmarna ang. installation av odlingslådor i trädgården, 16 intresserade
- Förlängning av två lån hos SEB totalt 6 909 Mkr
- Nytt avtal om ekonomisk förvaltning tecknas med Vänerförvaltningen from 2023.
- OVK-besiktning, ventilation med självdrag, utförd och godkänd
- Infoblod om kontroll av brandvarnare i bostadsrättslägenheterna
- 3 överlåtelse av bostadsrättslägenhet inkl avflyttningsbesiktning har skett under året
- 18 nyhetsbrev har skickats ut under året
- 2912 besök har gjorts på föreningens hemsida under året

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt		2022	2021	2020	2019
Nettoomslutning	tkr	5 195	5 150	4 857	4 654
Resultat efter finansiella poster	tkr	899	1 654	1 571	1 051
Balansomslutning	tkr	25 254	25 853	27 547	26 402
Likvida medel vid årets slut	tkr	2 189	2 418	2 982	2 799
Soliditet (god är över 25)	%	48,1	43,5	34,9	30,4
Likviditet (god är 120-150)	%	221	248	359	371
Sparande per totalyta (m ²)	kr/m ²	346	296	281	216
Räntekänslighet	%	3	3	4	4
Lån per bostadsrättsyta	kr/m ²	1 459	1 640	2 062	2 122
Energikostnad per bostadsrättsyta	kr/m ²	168	157	116	113
Årsavgift per bostadsrättsyta	kr/m ²	526	520	517	505

Fastighetslån 221231	Amortering	Ränta 31/12	Villkorsändring	Lån
SEB fast ränta	167	0,64%	23-09-28	5 371
SEB Stibor 90 dagar	167	3,10%	23-09-28	5 371
SEB Stibor 90 dagar	1 167	3,10%	23-09-28	1 372
Totalt belopp (tkr)	1 501	117		12 114

Kostnader för vidtagna åtgärder och övriga underhållskostnader(tkr)

2022

Installation av mätare av total varmvattenförbrukning	16
Installation av avgasrenare i värmesystemet	244
Byte av samtliga radiatorventiler och termostater fastigheterna	811
Målning av sophuset	17
OVK-besiktning av ventilationskanaler	99
Besiktning av expansionskärlen	7
Självrisk vid lägenhetsbrand	44
Förbrukningsmateriel	13
Underhåll i trädgården	13
Byte av säkerhetsventil i varmvattensystemet	6
Övrig reparation och underhåll	50

Summa 1 320

Elddistribution (kWh) i föreningen 2022 jfr med 2021

Elinköp	Solelproduktion	IMD-förbrukning	Fastighetsel	Fsg solel	Förbrukning solel
- 6,8 %	3,7 %	- 6,9 %	2 %	6,4 %	2 %

Uppföljning av investeringar i solceller och elmätare (IMD)

Installationen av solceller 2020 har medfört en besparing på elkostnaderna under 2022 på 170 tkr varav förbrukningen via IMD-elmätare 123 tkr och fastighetsel 47 tkr inkl. beräknat statligt elprisstöd och skattereduktion på såld solel. Total kostnadsbesparing under 2020–2022 uppgår till 315 tkr varav IMD-el 230 tkr och fastighetsel 85 tkr. Debiterad elavgift för IMD 2022 var i genomsnitt 2,25 kr/kWh inkl. fast kostnad och moms (1,61 2021). Inköpskostnad för el 2022 var i genomsnitt 2,81 kr/kWh (1,87 2021). Föreningen beräknar att få elprisstödet på 102 tkr utbetalt under sommaren 2023. Återbetalning av elprisstödet till innehavare av IMD-elmätare kan därmed ske tidigast i oktober 2023.

Framtida utveckling

Trygghet

Handbrandsläckare och brandskyltar kommer att sättas upp i alla källargångar. Skyltar om kameraövervakning kommer att sättas upp vid de yttre källaringångarna. Styrelsen utreder alternativ för att brandsäkra alla dörrar/luckor mellan brandceller. Sanden i lekparken kommer att renas och sandlådan fyllas på med mer sand

Trivsamt

Styrelsen planerar för iordningsställande av gym med bastu i en outhyrd hyreslokal under 2026. Styrelsen planerar för iordningsställande av odlingslådor i trädgården under våren 2023. Styrelsen avser att plantera en häck med Avenbok vid uteplatsen på gaveln till hus 1. Styrelsen kommer, om möjligt, att inbjuda in alla medlemmar till en sommarfest med sill och potatis.

Hållbarhet

I samband med planerat stambyte 2024 kommer ledningsrören för varmt och kallt vatten att bytas ut. Vid byte är det krav på att installera mätare för individuell mätning och debitering (IMD) av varmvattenförbrukningen. Det kan ge en minskad förbrukningen med 15-30 % och därmed till lägre kostnad för fjärrvärme, förutom en mer rättvis kostnadsfördelning. Av totala fjärrvärmekostnaden 691 tkr 2022 står uppvärmning av varmvatten för ca. 27% (187 tkr). Föreningen har 5 fastighetsmätare, en i varje hus, varav en mätare är låst till timdebitering. Styrelsen har valt månadspris för de andra elmätarna eftersom det ger en lägre elkostnad totalt under året jfr. med timdebitering. Till fastighetsmätarna finns 95 undermätare för IMD av elförbrukningen lägenheter och hyreslokaler. Timdebitering på undermätarna är för närvarande inte möjlig. Föreningen har fyra P-platser för elbilsaddning varav två uthyrda. Två ytterligare P-platser är förberedda.

Värdebeständig ägarandel

Utveckling innebär kostnader för investeringar, drift och underhåll för att bibehålla eller öka standarden i fastigheten. Föreningen står inför en kraftig utgiftsökning de kommande åren med utgångspunkt i åtgärder enligt föreningens underhållsplan (2023–2031). Styrelsen projekterar f.n. för stambyte 2024–2025 till uppskattad kostnad på ca 34 Mkr vilket medför nya lån på motsvarande belopp. Stambytet omfattar bl.a. vatten och avlopp i samtliga lägenheter. Alla badrum/WC blir totalrenoverade.

Uppskattad kassabehållning (tkr)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inkomster	5 417	5 476	5 542	5 608	5 675	5 743	5 812	5 870	5 929
Utgifter	3 664	20 682	20 657	4 118	3 558	4 458	3 874	3 924	4 600
Amorteringar	2 205	542	981	1 255	1 278	1 278	1 278	1 278	1 278
Lån 31/12	9 909	24 366	40 385	41 130	39 852	38 574	37 295	36 017	34 738
Kassasaldo 12/31	1 733	827	1 023	1 280	1 138	192	-72	-300	-1 117

Kassaflödesanalysen är beräknad utifrån ett antagande om en årlig höjning av årsavgiften med 1 %, en årlig inflation på 2,5 %, en årlig räntenivå på 3 % samt en upplåning av 34 Mkr under 2024–26. Analysen visar en kassabrist uppstår från 2028. Räntenivån får inte överstiga 2 % från 2025 om en kassabrist ska undvikas. I mars 2023 avslutades ett lån på 1 371 tkr. En extra amortering på 500 tkr är planerad i juni på övriga lån.

För att få en tillräcklig kassabehållning på sikt måste årsavgiften höjas med 2,5%/år. Det skulle innebära att årsavgiften ökar varje år med i genomsnitt ca 100 kr/mån de kommande fem åren. Om inflationen och räntenivån hamnar på 3,5% kommer en kassabrist att uppstå 2028 trots höjningen av årsavgiften.

Förändring av eget kapital 2022 (kr)

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årsresultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	811 000	4 725 145	4 060 625	1 653 651	11 250 431
Balansering av föreg. årsresultat		325 000	1 328 661	-1 653 661	
<u>Årets resultat</u>				899 337	899 337
Eget kapital 2022-12-31	811 000	5 050 145	5 389 286	899 337	12 149 768

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	5 389 286
Årets vinst	<u>899 337</u>
	6 288 623
disponeras så att	
-till fond för yttre underhåll reserveras	325 000
-i ny räkning överföres	<u>5 963 623</u>
	6 288 899

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 195 596	5 096 029
Övriga rörelseintäkter		224 521	54 187
Summa rörelseintäkter		5 420 117	5 150 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 383 815	-2 391 428
Övriga externa kostnader	4	-120 914	-131 145
Personalkostnader	5	-174 511	-164 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-725 251	-716 200
Summa rörelsekostnader		-4 404 491	-3 402 997
Rörelseresultat		1 015 626	1 747 219
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		358	2 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 647	-96 101
Summa finansiella poster		-116 289	-93 558
Resultat efter finansiella poster		899 337	1 653 661
Resultat före skatt		899 337	1 653 661
Årets resultat		899 337	1 653 661

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

7

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 8, 9, 10,
11, 12

22 828 164

23 309 665

Summa materiella anläggningstillgångar

22 828 164

23 309 665

Summa anläggningstillgångar

22 828 164

23 309 665

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

266

469

Övriga fordringar

14 481

2 580

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

225 710

122 100

Summa kortfristiga fordringar

240 457

125 149

Kassa och bank

Kassa och bank

2 186 080

2 418 358

Summa kassa och bank

2 186 080

2 418 358

Summa omsättningstillgångar

2 426 537

2 543 507

SUMMA TILLGÅNGAR

25 254 701

25 853 172

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		811 000	811 000
Fond för yttre underhåll		5 050 145	4 725 145
Summa bundet eget kapital		5 861 145	5 536 145

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 389 286	4 060 625
Årets resultat		899 337	1 653 661
Summa fritt eget kapital		6 288 623	5 714 286
Summa eget kapital		12 149 768	11 250 431

Långfristiga skulder

Fastighetslån	14	0	13 614 750
Summa långfristiga skulder		0	13 614 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		12 113 750	0
Leverantörsskulder		199 766	282 978
Skatteskulder		0	5 540
Övriga skulder		60 531	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	730 886	699 473
Summa kortfristiga skulder		13 104 933	987 991

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 254 701

25 853 172

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	899 337	1 653 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	725 251	716 100
Betald skatt	-17 441	933

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 607 147 2 370 694

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	203	-469
Förändring av kortfristiga fordringar	-103 609	8 052
Förändring av leverantörsskulder	-83 212	22 241
Förändring av kortfristiga skulder	91 943	135 785

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 512 472 2 536 303

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-243 750	0
Bidrag Naturvårdsverket	0	401 511

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-243 750 401 511

Finansieringsverksamheten

Amortering	-1 501 000	-3 501 000
------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 501 000 -3 501 000

Årets kassaflöde

-232 278 -563 186

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 418 358	2 981 544
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 186 080 2 418 358

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämplande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider för anläggningstillgångar:

Byggnad	67år
Rörinfodring	5år
Balkonger	67år
Fönsterrenovering	67år
Miljöstation	10år
Cykelgarage	20år
Solceller	20år
IMD-elmätare	15år

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total bostadsrättsyta

Årsavgifter

Totala årsavgifter genom total bostadsrättsyta

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Likviditet

Kassa och bank genom kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostadsrätter	-4 363 262	-4 317 568
Hyror hyreslägenheter/hyreslokaler	-279 856	-292 320
Hyror parkeringsplatser	-197 080	-189 780
Eldebitering IMD-elmätare	-278 234	-260 246
Hyror cykelgarage	-9 207	-10 989
Försäljning av solex	-61 194	-25 121
Eldebitering laddstolpar	-6 753	0
Övriga intäkter	-224 531	-54 192
	-5 420 117	-5 150 216

Övriga intäkter avser dels försäkringsersättning och återbäring från Länsförsäkringar om 63 tkr, dels hyresintäkter för extra förråd om 15 tkr, dels beräknat kommande statligt elstöd för 2022 års elförbrukning om 102 tkr, dels skattereduktion på såld solex under 2020-2021 om 34 tkr.

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	191 518	189 242
Rep och underhåll	1 056 403	136 116
Lokalvård	62 500	62 801
El	488 249	339 640
Fjärrvärme	690 584	742 498
Renhållning	109 642	102 336
Snöröjning	56 109	53 980
Porttele	7 570	3 323
Fastighetsförsäkring	138 395	134 857
Kabeltv	204 115	203 816
Trädgårdskostnader	11 914	55 599
Fastighetsskatt	143 546	139 720
Förbrukningsinventarie	2 934	799
Förbrukningsmateriel	3 454	5 128
Övriga kostnader	5 904	4 578
Vatten och avlopp	210 978	216 994
	3 383 815	2 391 427

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Arvode ekonomiskförvaltning	92 674	93 031
Konsultkostnader	0	12 500
Revisionsarvoden	16 250	14 500
Övriga föreningskostnader	11 990	11 114
	120 914	131 145

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	121 398	109 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 661	17 516
Vicevärdarvode	36 000	36 000
Lön/bilersättning	1 452	1 508
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	174 511	164 224

Not 6 Rörinfodring

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	3 905 954	3 905 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 905 954	3 905 954
Ingående avskrivningar	-3 316 000	-3 020 000
Årets avskrivningar	-296 000	-296 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 612 000	-3 316 000
Utgående redovisat värde	293 954	589 954

Not 7 Individuell el

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 562	476 000
Bidrag		-125 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 562	350 562
Ingående avskrivningar	-52 100	-28 300
Årets avskrivningar	-23 800	-23 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 900	-52 100
Utgående redovisat värde	274 662	298 462

Not 8 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
	8 581 017	8 581 017
Inköp	243 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 824 767	8 581 017
Ingående avskrivningar	-4 541 771	-4 391 771
Årets avskrivningar	-159 051	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 700 822	-4 541 771
Utgående redovisat värde	4 123 945	4 039 246

Föreningen har investerat i ett rengöringssystem till värmeanläggningen under räkenskapsåret. Avskrivningarna beräknas på byggnaders resterande avskrivningstid och skrivs av med 9 051 kr årligen på byggnaden kvarvarande avskrivningstid.

Not 9 Fönsterrenovering

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Ingående avskrivningar	-1 455 000	-1 368 000
Årets avskrivningar	-87 000	-87 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 542 000	-1 455 000
Utgående redovisat värde	4 243 225	4 330 225

Not 10 Balkongrenovering

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Ingående avskrivningar	-1 567 000	-1 467 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 667 000	-1 567 000
Utgående redovisat värde	4 909 552	5 009 552

Not 11 Solceller

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	932 051	1 208 124
Bidrag		-276 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	932 051	932 051
Ingående avskrivningar	-97 925	-51 325
Årets avskrivningar	-46 000	-46 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 925	-97 925
Utgående redovisat värde	788 126	834 126

Not 12 Cykelgarage

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 375	305 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 375	305 375
Ingående avskrivningar	-38 400	-25 600
Årets avskrivningar	-12 800	-12 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 200	-38 400
Utgående redovisat värde	254 175	266 975

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 172	34 050
Upplupna intäkter Elstöd	102 488	
Tele 2	54 170	50 102
Vänerförvaltning AB	0	22 023
Lokalvård	16 250	15 926
Medlemsskap bostadsrätterna	7 630	
	225 710	122 101

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Fast ränta	3,1	2023-09-28	167 000	5 371 250
SEB Stibor 90	0,64	2023-09-28	167 000	5 371 250
SEB Stibor 90	3,1	2023-09-28	1 167 000	1 371 250
			1 501 000	12 113 750
Kortfristig del av långfristig skuld				12 113 750

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	9 661	6 218
Sociala avgifter	15 406	0
El	122 271	97 867
Snö	0	20 866
Fjärrvärme dec	110 133	113 548
Renhållning dec	9 237	7 305
Upplupen prel.skatt	11 989	0
Förskottshyror/avgifter	452 188	453 669
	730 885	699 473

Styrelsen årsredovisning 2022 har upprättats 2023-03-15



Sören Nytomt
Ordförande



Anita Lind
Sekreterare



Håkan Rhöse
Kassör



Elsie Steiness
Ledamot



Boris Flügge
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 20



Stefan Mott
Godkänd revisor



Hans Ericksson
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 2022.

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 2022-12-31 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 *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 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.

Revisorns 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 2022 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 20 mars 2023



Stefan Mott
Godkänd revisor



Hans Eriksson
Intern revisor

Valberedningens förslag inför årsmötet BRF Aktern 2023

Ordinarie styrelseledamöter

Sören Nytomt, ordförande
 Håkan Rhöse
 Stefan Nordéen
 Anita Lind
 Boris Flügge

Valda/period

Omval 2 år
 Omval 2 år
 Nyval 2 år
 1 år kvar
 1 år kvar

Suppleanter

Carina Halvardsson
 Elsie Steiness

1 år kvar
 Nyval 2 år

Revisorer

Hans Eriksson, intern revisor
 Stefan Mott, extern revisor

Omval 1 år
 Omval 1 år

Valberedning

Lennart Olsson
 Mikael Winslow

Omval 1 år
 Omval 1 år

Förslag till arvoden för 2023

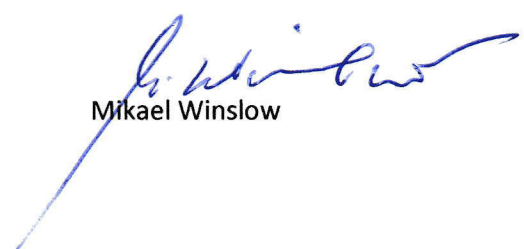
Arvode för styrelsen
 Arvode för interna revisorn
 Arvode för valberedningen
 Ovanstående arvoden är exkl. sociala avgifter
 Arvode för externa revisorn enl. räkning

113 000:-
 3 000:-
 1000:-/person

För valberedningen



Lennart Olsson



Mikael Winslow

onsdag 25 januari 2023

Motion till Årstämman i Brf Aktern 2023


Då vårt område är under stark förändring med stora bostadsetableringar både på gamla KF området och Packhusallén, och den nya skolan som vår granne, kan man anta att trafiken till skolan kommer att öka avsevärt, även via Landgången.

Med detta som underlag, föreslår jag

-att vi förlänger häcken vi har på vår norra gräns 90 grader och låter den löpa fram till vår tomts sydöstra hörn.

På så vis kommer vi att slippa "genomgångstrafik" på vår tomt som säkrar våra gräsklippare, vandalisering av bilar och gräsytor och kanske även rastning av, av föreningen, främmande husdjur.

Karlstad som ovan


Michael Winslow

**Styrelsens förslag till beslut på föreningsstämman 2023-04-25
angående inlämnad motion av Michael Winslow.**

Styrelsens förslag till beslut till stämman: Avslag

Motivering:

1. Det är inte lämpligt att plantera en häck på ca 100 m längs vår östra tomtgräns mot brf Landgången.
2. Befintliga träd står på tomtgränsen.
3. Robotgräsklipparens begränsningskabel ligger nergrävd i tomtgränsen
4. Att förhindra "gångtrafik" på vår tomt överväger inte kostnad för planteringen

	Utfall 2022	Utfall 2021	Budget 2023
Rörelseintäkter	kr	kr	kr
3020 Årsavgifter bostadsrätter	4 363 262	4 317 568	4 437 204
3022 Hyror hyreslägenheter/lokaler	279 856	292 320	248 031
3025 Hyror bilplatser	197 080	189 780	196 680
3026 Eldebitering IMD-elmätare exkl. moms	278 234	260 246	442 205
3027 Hyror cykelgarage	9 207	10 989	9 900
3029 Försäljning solel exkl moms	61 194	25 121	55 080
3034 Eldebitering laddstopar exkl moms	6 753		7 912
3740 Öresutjämning	10	5	5
3900 Övriga intäkter	224 521	54 187	14 760
Summa rörelseintäkter	5 420 117	5 150 216	5 411 777
Rörelsens kostnader			
4110 Fastighetsskötsel/bolag	-191 518	-189242	-203 985
4120 Lokalvård, bolag	-62 500	-62801	-65 000
4200 Reparation och underhåll	-1 058 458	-136117	-364 200
4216 Porttelefon	-5 515	-3323	-58 000
4610 El moms på eldebitering avdragen	-488 249	-339640	-428 959
4620 Bränsle- uppvärmning	-690 584	-742498	-710 000
4630 Vatten och avlopp	-210 978	-216994	-245 000
4640 Renhållning/sophämtning	-109 642	-102336	-125 712
4650 Snöröjning	-56 109	-53980	-60 000
4710 Fastighetsförsäkring	-138 395	-134857	-138 226
4760 Kabel-tv, bredband	-204 115	-203816	-220 736
4790 Trädgårdskostnader	-11 914	-55599	-197 500
4800 Fastighetsskatt	-143 546	-139720	-125 868
Drift och underhåll	-3 371 524	-2380923	-2 943 186
5190 Diverse övr kostnader	-5 904	-4579	-5 000
5301 Förbrukningsinventarier	-2 934	-799	-121 400
5460 Förbrukningsmaterial	-3 454	-5128	-5 000
Övriga driftskostnader	-12 292	-10505	-131 400
6420 Revisionsarvoden	-16 250	-14500	-18 000
6480 Förvaltningskostnader	-92 674	-93031	-96 063
6485 Konsultkostnader	0	-12500	-50 000
6990 Övriga föreningskostnader	-11 990	-11114	-13 100
Förvaltningskostnader/arvoden	-120 914	-131145	-177 163
7011 Lön fastighetsskötsel	-11 200		-10 000
7210 Vicevärds arvode	-36 000	-36000	-36 000
7240 Styrelse/valberedning	-110 198	-109200	-115 000
7330 Bilersättning skattefri	-1 452	-1508	-2 000
7510 Socialförsäkringsavgifter	-15 661	-17516	-18 000
Löner och ersättningar	-174 511	-164224	-181 000

	Utfall 2022	Utfall 2021	Budget 2023
7822 Avskrivning byggnad	-150 000	-150000	-150 000
7830 Avskrivning balkonger	-100 000	-100000	-100 000
7837 Avskrivning fönsterrenovering	-87 000	-87000	-87 000
7847 Avskrivning stammar/relining	-296 000	-296000	-296 000
7849 Värmesystem	-9 051		-9 051
7912 Avskrivning solceller	-46 600	-46600	-46 600
7915 Avskrivning cykelgarage	-12 800	-12800	-12 800
7916 Avskrivning IMD	-23 800	-23800	-23 800
Av- och nedskrivningar	-725 251	-716200	-725 251
Summar rörelsekostnader	-4 404 491	-3402997	-4 158 000
Rörelseresultat	1 015 626	1747219	1 253 777
8300 Ränteintäkter	358	2543	5 233
8400 Räntekostnader	-116 647	-96101	-231 637
Summa finansiella poster	-116 289	-93558	-226 403
Resultat efter finansiella poster	899 337	1 653 661	1 027 374

Planerade åtgärder 2023

Filmning av källarstammar	45 000
Digital informationstavlor trapphus	150 000
OVK- besiktning hyreslägenheter	4 200
Byte av mangel	21 400
Byte av takfläkt	10 000
Byte av avfuktningssfläktar i krypgrund	20 000
Nedtagning av ett träd vid norra cykelgaraget	20 000
Byte utrustning till porttelefonisystemet	39 000
Sandrening i lekparken, påfyllning av sand i sandlåda	40 000
Hamling av 15 lindar	45 000
Avenbokhäck uteplats hus 1	15 000
Byte av tvättmaskin	40 000
Byte av torktumlare	20 000
Odlingsslådor	8 000
Rep av mögelproblem tvättstuga 1	75 000
	Summa 2023
	552 600
Åtgärder enligt underhållsplanen 2024	17 311 875
Åtgärder enligt underhållsplanen 2025	17 393 702
Åtgärder enligt underhållsplanen 2026	810 496
Åtgärder enligt underhållsplanen 2027	205 255
	Summa 2023-2027
	36 273 927

Finansieringsplan 2023-2127

Kassabehållning 2022-12-31	2 186 080
Låneskuld 2022-12-31	12 113 750
Amortering på löpande lån 2023	-501 000
Extra amortering 2023	-1 704 250
Kassabehållning 2023-12-31	1 733 453
Amortering på löpande lån 2024	-334 000
Upplåning för rotrenovering 2024	15 000 000
Amortering på ny upplåning 2024 6 mån	-208 333
Kassabehållning 2024-12-31	826 978
Amortering på löpande lån 2025	-334 000
Upplåning för rotrenovering 2025	17 000 000
Amortering på ny upplåning 2025 6 mån	-646 991
Kassabehållning 2025-12-31	1 022 841
Amortering på löpande lån 2026	-1 254 685
Upplåning för rotrenovering 2026	2 000 000
Kassabehållning 2026-12-31	1 280 349
Amortering på löpande lån 2027	-1 254 685
Låneslud 2027-12-31	39 852 046
Kassabehållning 2027-12-31	1 138 202