

Brf BoKlok Ärlingheden



Årsredovisning för 2019

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf BoKlok Ärlingheden
Org nr 769617-1631

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning:

| Innehåll | Sida |
|---|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Verksamheten | 2 |
| Medlemsinformation | 4 |
| Flerårsöversikt | 5 |
| Förändring i eget kapital | 6 |
| Resultatdisposition | 6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper | 10 |
| Upplýsningar till resultaträkningen | 10 |
| Upplýsningar till balansräkningen | 13 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden (769617-1631) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2007. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Märsta 1:243 som byggdes år 2008 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 dec 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

| | | |
|-------------------|------------|----------------|
| Sarah Stallman | Ordförande | i tur att avgå |
| Karina Segelson | Kassör | i tur att avgå |
| Therese Blideskog | Ledamot | i tur att avgå |
| Pontus Danielsson | Suppleant | i tur att avgå |
| Björn Skoglund | Suppleant | i tur att avgå |
| Anette Mayer | Suppleant | i tur att avgå |

Firmatecknare är Sarah Stallman och Karina Segelson två i förening. Styrelsen har sitt säte i Märsta.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB. I valberedningen ingår, Juni Sederblad sammankallande och Jessica Åhnberg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

| <i>Leverantör</i> | <i>Avtalstyp</i> |
|--------------------------|------------------------------|
| Upplands Boservice AB | Ekonomisk förvaltning |
| Vattenfall | Elavtal, el och nät |
| Fortum | Fjärrvärme |
| Telia | Bredband, tv och IP telefoni |
| Moderna Försäkringar | Fastighetsförsäkringar |
| Stålfreds AB jan-juni | Snöröjning |
| Brista Lantbruk juli-dec | Snöröjning |

Föreningens medlemmar utför städning av gemensamma ytor 2 ggr per år, fastighetsskötsel, gräsklippning, skottning och sandning m.m.

K.S
B
5.5
A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 562 894 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 447 767 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts under verksamhetsåret 2019.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 740 172 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 489 390 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 5 okt 2019. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 10-årsperioden enligt nedan:

| <u>Årtal</u> | <u>Åtgärd</u> | <u>Belopp i kronor</u> |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 2020 | Målning fasader | 2 149 000 |
| 2020 | Oljning | 618 000 |

Ingen höjning av årsavgifterna gjordes under 2019.
Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna från 2020-01-01.

SS P
K.S
B

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 780 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 59 (59).
Under året har 5 (11) bostadsrätter överlåtit.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Märsta 1:243 har ett taxeringsvärde uppgående till 41 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

| | | |
|--|-------|--------------|
| Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 2 724 kvm | 2 rok | 10 st |
| | 3 rok | 16 st |
| | 4 rok | <u>16 st</u> |
| Summa bostadslägenheter | | 42 st |
| P-platser med motorvärmare | | 42 st |
| P-platser för gäster | | 10 st |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

KS
S.S
✍

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 780 | 780 | 780 | 780 |
| Låneskuld kr/kvm | 8 372 | 8 530 | 8 673 | 8 812 |
| Likvida medel | 3 714 | 3 129 | 2 574 | 2 158 |
| Kassalikviditet i % | 56,1 | 18,1 | 313,1 | 295,7 |
| Soliditet i % | 60,7 | 59,9 | 59,1 | 58,5 |
| Överskott för underhåll kr/kvm | 367 | 384 | 375 | 378 |
| Nettoomsättning | 2 300 | 2 278 | 2 244 | 2 244 |
| Resultat efter finansiella poster | 563 | 558 | 365 | 463 |
| Årets resultat | 563 | 558 | 365 | 463 |
| Eget kapital | 35 968 | 35 405 | 34 847 | 34 482 |
| varav underhållsfond | 740 | 629 | 687 | 652 |
| Utfört underhåll | 0 | 80 | 249 | 156 |

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

KS J.S. P
P

Förändring i eget kapital

| | Medlems <u>insatser</u> | Upplåtelse <u>avgifter</u> | Fond för yttre <u>underhåll</u> | Balanserat <u>resultat</u> | Redovisat <u>resultat</u> | Totalt |
|---|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 32 780 000 | - | 629 412 | 1 437 735 | 557 898 | 35 405 045 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 191 000 | | | |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll | | | -80 240 | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 447 138 | -557 898 | |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | - | - | | | | |
| Årets resultat | | | | | 562 894 | 562 894 |
| Belopp vid årets utgång | 32 780 000 | 0 | 740 172 | 1 884 873 | 562 894 | 35 967 939 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------|
| Balanserat resultat | 1 884 873 |
| Årets resultat | 562 894 |
| | <hr/> |
| Att disponera | 2 447 767 |
| | |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande | |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan | 489 390 |
| Balanserat resultat | 1 958 377 |
| | <hr/> |
| Summa | 2 447 767 |

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

KS 55 97
R

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 299 993 | 2 277 826 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 299 993 | 2 277 826 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 3 | -984 597 | -987 146 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -33 079 | -41 489 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -62 950 | -96 479 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -408 305 | -408 305 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 488 931 | -1 533 419 |
| Rörelseresultat | | 811 062 | 744 407 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 5 887 | 5 666 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -254 055 | -192 175 |
| Summa finansiella poster | | -248 168 | -186 509 |
| Resultat efter finansiella poster | | 562 894 | 557 898 |
| Resultat före skatt | | 562 894 | 557 898 |
| Årets resultat | | 562 894 | 557 898 |

K.S. 55 A
\$

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 55 516 339 | 55 921 763 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 5 758 | 8 639 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>55 522 097</u> | <u>55 930 402</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 55 522 097 | 55 930 402 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar | | 0 | 7 514 |
| Övriga fordringar | 9 | 3 070 082 | 2 461 853 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 37 262 | 38 485 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>3 107 344</u> | <u>2 507 852</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 11 | 644 094 | 640 854 |
| Summa kortfristiga placeringar | | <u>644 094</u> | <u>640 854</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och Bank | 12 | 26 298 | 26 298 |
| Summa kassa och bank | | <u>26 298</u> | <u>26 298</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 777 736 | 3 175 004 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 59 299 833 | 59 105 406 |

KS JS
A

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 32 780 000 | 32 780 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 740 172 | 629 412 |
| Summa bundet eget kapital | | 33 520 172 | 33 409 412 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 884 873 | 1 437 735 |
| Årets resultat | | 562 894 | 557 898 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 447 767 | 1 995 633 |
| Summa eget kapital | | 35 967 939 | 35 405 045 |
| | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 13 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 16 571 505 | 6 180 711 |
| Summa långfristiga skulder | | 16 571 505 | 6 180 711 |
| | | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 6 234 360 | 17 053 803 |
| Leverantörsskulder | | 78 892 | 99 316 |
| Skatteskulder | | 85 593 | 55 650 |
| Övriga skulder | 14 | 0 | 16 584 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 361 544 | 294 297 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 760 389 | 17 519 650 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 59 299 833 | 59 105 406 |

k.s 55 p
B

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 108 år. Postboxar skrivs av med 10 % per år, övriga inventarier var färdigskrivna 2015.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 6,1 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01 <u>-2018-12-31</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 124 336 | 2 124 336 |
| Kabel-Tv- och bredbandsavgifter | 150 696 | 137 624 |
| Överlåtelseavgift | 8 141 | 9 104 |
| Pantförskrivningsavgift | 8 280 | 6 762 |
| Övriga intäkter | 8 540 | 0 |
| Summa nettoomsättning | 2 299 993 | 2 277 826 |

KS 55 7
P

Not 3 Drift- och underhållskostnader

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| <i>Driftkostnader</i> | | |
| Fastighetskötsel | 440 | 5 933 |
| Serviceavtal | 22 439 | 16 036 |
| Snörenhållning | 31 937 | 55 938 |
| Förbrukningsmaterial | 7 064 | 4 844 |
| Reparationer | 66 843 | 30 577 |
| Elavgifter | 47 027 | 51 028 |
| Uppvärmning | 328 152 | 331 746 |
| Vatten och avlopp | 92 979 | 90 127 |
| Sophämtning | 79 741 | 66 255 |
| Fastighetsförsäkringar | 31 804 | 30 535 |
| Kabel-TV, bredband m.m | 150 693 | 120 791 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 57 834 | 28 056 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal | 55 226 | 52 811 |
| Övriga externa tjänster, drift | 2 763 | 3 125 |
| Studie- och fritidsverksamhet | 3 545 | 5 183 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 5 410 | 10 509 |
| Övriga driftskostnader | 700 | 3 412 |
| Summa driftkostnader | <u>984 597</u> | <u>906 906</u> |
| <i>Underhållskostnader</i> | | |
| Planerat underhåll värme | 0 | 35 881 |
| Planerat underhåll vatten och avlopp | 0 | 44 359 |
| Summa underhållskostnader | <u>0</u> | <u>80 240</u> |
| Summa fastighets- och driftkostnader | 984 597 | 987 146 |

ks 55
B

Not 4 Övriga externa kostnader

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---------------------------------------|---|---|
| Hyror och arrende | 490 | 440 |
| Förbrukningsinventarier o dyl. | 4 307 | 14 592 |
| Kontorsmaterial och liknande | 0 | 45 |
| Telefon och porto | 180 | 759 |
| Tidningar och tidskrifter, reklam | 2 152 | 0 |
| Konsultarvoden | 13 535 | 13 830 |
| Revisionsarvode extern revisor | 12 415 | 11 823 |
| Summa övriga externa kostnader | 33 079 | 41 489 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|--|---|---|
| Styrelsearvoden | 46 900 | 44 000 |
| Arvode valberedning | 1 000 | 1 000 |
| Övriga arvoden | 0 | 29 250 |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter | 15 050 | 22 229 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 62 950 | 96 479 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 2 641 | 2 450 |
| Ränteintäkter från placeringar | 3 246 | 3 216 |
| Räntekostnader | -254 055 | -192 175 |
| Summa finansiella poster | -248 168 | -186 509 |

55
L.S
B

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde | 49 024 000 | 49 024 000 |
| Ingående avskrivning på byggnader | -2 400 237 | -1 994 813 |
| Årets avskrivningar, byggnader | -405 424 | -405 424 |
| Bokförda värden byggnader | <u>46 218 339</u> | <u>46 623 763</u> |
| Mark | 9 298 000 | 9 298 000 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | <u>55 516 339</u> | <u>55 921 763</u> |
| Taxeringsvärde byggnad | 33 000 000 | 28 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 8 000 000 | 6 800 000 |

Not 8 Maskiner och inventarier

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 115 791 | 115 791 |
| Ingående avskrivningar på inventarier | -107 152 | -104 271 |
| Årets avskrivning på inventarier | -2 881 | -2 881 |
| Utgående redovisat värde | <u>5 758</u> | <u>8 639</u> |

Not 9 Övriga fordringar

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|--------------------------------|---|---|
| I avräkning med HSB Uppsala | 3 070 045 | 2 461 817 |
| Skattekonto | 37 | 36 |
| Summa övriga fordringar | <u>3 070 082</u> | <u>2 461 853</u> |

554
ks
B

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Sophämningskostnader | 0 | 1 964 |
| Försäkringspremier | 24 237 | 15 567 |
| Upplupna ränteintäkter | 465 | 459 |
| Övrigt upplupet och förutbetalt | 12 560 | 20 495 |
| Summa förutbet kostn och uppl intäkter | 37 262 | 38 485 |

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|--|---|---|
| HSB Uppsala, bunden placering | 644 094 | 640 854 |
| Summa övriga kortfristiga placeringar | 644 094 | 640 854 |

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

| | Ränta | Löptid | Belopp |
|-------------------------------|--------|------------|----------------|
| HSB Uppsala, bunden placering | 0,50 % | 2020-11-06 | 219 007 |
| HSB Uppsala, bunden placering | 0,50% | 2020-11-08 | <u>425 087</u> |
| | | | 644 094 |

Not 12 Kassa och bank

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Nordea | 26 298 | 26 298 |
| Summa kassa och bank | 26 298 | 26 298 |

KS
55
B

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 22 805 865 | 23 234 514 |
| Summa långfristiga skulder | 22 805 865 | 23 234 514 |
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckning | 25 600 000 | 25 600 000 |
| Summa ställda säkerheter | 25 600 000 | 25 600 000 |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden tom</u> | <u>Lånebelopp 2019-12-31</u> |
|--|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Nordea Hypotek | 1,06 | 2023-10-18 | 8 354 954 |
| Nordea Hypotek | 1,025 | 2020-11-16 | 6 105 711 |
| Swedbank | 0,97 | 2021-02-25 | 8 345 200 |
| Summa | | | 22 805 865 |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) | | | -128 649 |
| Avgår lån för omförhandling 2020 | | | <u>-6 105 711</u> |
| Totalt | | | 16 571 505 |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 16 056 909

Not 14 Övriga skulder

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Källskatt för arvoden och personallöner | 0 | 8 100 |
| Avräkning sociala avgifter | 0 | 8 484 |
| Summa övriga skulder | 0 | 16 584 |

ES 55 20
B

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Löner och arvoden | 46 900 | 45 500 |
| Arbetsgivaravgifter | 14 736 | 14 296 |
| Reparationskostnader | 4 898 | 0 |
| Arvode revision | 12 042 | 11 433 |
| Elavgifter | 5 203 | 6 063 |
| Uppvärmningskostnader | 42 780 | 44 157 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 200 638 | 166 345 |
| Upplupna räntekostnader | 34 347 | 6 503 |
| Summa uppl kostn och förutbet intäkter | <u>361 544</u> | <u>294 297</u> |

KS 55
B

Märsta 2020-04-27

Sarah Stallman

Karina Segelson

Therese Blideskog

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

ts JJ

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Ärlingheden, org.nr. 769617-1631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Ärlingheden för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Ärlingheden för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 30/4 - 2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.






Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf BoKlok Ärlingheden 2019

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|--|---|--|--|
|  Sparande 355 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm |
|  Skuldsättning 8 372 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 11 % | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 % |
|  Energikostnad 172 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|  Årsavgift 780 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se