

2021
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
BoKlok Ärlingheden





Härmed kallas medlemmarna i Brf BoKlok Ärlingheden till ordinarie föreningsstämma.

Måndag 20 juni 2022 kl. 18.00

Plats: Gula innergården

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. beslut om antal revisorer och suppleant
18. val av revisor/er och suppleant
19. beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
22. föreningsstämmans avslutande

Föreningen bjuder på enklare fika!

Styrelsen

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 månaders period. 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

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 28 juni 2021. Konstituerande möte 8 juli 2021. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Pontus Danielsson	Ordförande	i tur att avgå
Sarah Stallman	Vice ordförande	i tur att avgå
Anette Mayer	Kassör	i tur att avgå
Therese Våhlin	Ledamot	i tur att avgå
Leif Ludvigsen	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Märsta.

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Stockholm exergi	Fjärrvärme
Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Moderna Försäkringar	Fastighetsförsäkringar
Q-Park	Bevakar gästparkeringarna

Märsta Plåt och Bygg för plogning och sandning av väg och gemensam parkering. Föreningens medlemmar sköter områdets grönområden, gräsklippning, ansa buskar och rensar grusgångar, snöskottning och sandning av innergårdar, trappor och gångar. Två städdagar per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 313 000 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 925 860 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 150 000 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 518 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 150 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 12 augusti 2021. Vindar inspekterades ej pga Covid 19, då åtkomst kräver tillträde i medlemmarnas lägenheter.

Samtliga ytterdörrar målades 2021 kostnad 150 000 kr inkl moms.

OVK besiktning genomfördes 27/4. Rengöring av ventilation kommer utföras i början på februari 2022 för en kostnad på 29 400 kr exkl.moms.

Sedan 3 åtgärder enligt underhållsplan:

- Byte av delar av avbärarräcken på parkeringarna - utförs under 2022 Ca kostnad på 14 310 kr.
- Lagning av asfaltsytor (hål på parkeringarna) - utförs under 2022 kostnad enligt underhållsplanen 99 900 kr.
- Besiktning och utbyte av enstaka takpannor på samtliga hus - utförs under 2022. Kostnad enligt underhållsplanen är ca 180 000.

Ingen höjning är planerad från 2022-01-01.

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 57 (57).

Under året har 2 (7) bostadsrätter överlåtits.

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.

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	780	780	780	780
Låneskuld kr/kvm	8 121	8 217	8 372	8 530
Likvida medel	2 630	2 086	3 714	3 129
Kassalikviditet i %	41,8	24,1	56,1	18,1
Soliditet i %	60,5	60,0	60,7	59,9
Överskott för underhåll kr/kvm	320	367	367	384
Nettoomsättning	2 299	2 305	2 300	2 278
Resultat efter finansiella poster	313	-1 575	563	558
Årets resultat	313	-1 575	563	558
Eget kapital	34 706	34 392	35 968	35 405
varav underhållsfond	0	1 230	740	629
Utfört underhåll	150	2 177	0	80

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.

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.

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	-	1 229 562	1 958 377	-1 575 079	34 392 860
Avsättning till fond för yttre underhåll			190 750			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-1 420 312			
Balanseras i ny räkning				-345 517	1 575 079	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					313 000	313 000
Belopp vid årets utgång	32 780 000	0	0	1 612 860	313 000	34 705 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 612 860
Årets resultat	313 000
	<hr/>
Att disponera	1 925 860
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	518 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-150 000
Balanserat resultat	1 557 860
	<hr/>
Summa	1 925 860

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 298 576	2 305 370
Summa rörelseintäkter		2 298 576	2 305 370
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 281 844	-3 134 468
Övriga externa kostnader	4	-15 992	-32 434
Personalkostnader och arvoden	5	-66 693	-64 790
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-408 301	-408 305
Summa rörelsekostnader		-1 772 830	-3 639 997
Rörelseresultat		525 746	-1 334 627
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 223	5 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 969	-245 480
Summa finansiella poster		-212 746	-240 452
Resultat efter finansiella poster		313 000	-1 575 079
Resultat före skatt		313 000	-1 575 079
Årets resultat		313 000	-1 575 079

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 705 491	55 110 915
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	2 877
Summa materiella anläggningstillgångar		54 705 491	55 113 792
Summa anläggningstillgångar		54 705 491	55 113 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 393	4 732
Övriga fordringar	9	2 605 350	2 060 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48 815	80 966
Summa kortfristiga fordringar		2 658 558	2 146 033
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	24 198	25 398
Summa kassa och bank		24 198	25 398
Summa omsättningstillgångar		2 682 756	2 171 431
SUMMA TILLGÅNGAR		57 388 247	57 285 223

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 780 000	32 780 000
Fond för yttre underhåll		0	1 229 562
Summa bundet eget kapital		32 780 000	34 009 562
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 612 860	1 958 377
Årets resultat		313 000	-1 575 079
Summa fritt eget kapital		1 925 860	383 298
Summa eget kapital		34 705 860	34 392 860
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	16 269 154	13 868 665
Summa långfristiga skulder		16 269 154	13 868 665
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 853 711	8 513 200
Leverantörsskulder		65 510	52 500
Skatteskulder		121 296	117 857
Övriga skulder	13	4 393	8 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	368 323	331 355
Summa kortfristiga skulder		6 413 233	9 023 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 388 247	57 285 223

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 106 år. Postboxar skrivs av med 10 % per år, övriga inventarier var färdigskrivna 2015.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 5 566 tkr 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastighetsten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 124 336	2 124 336
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	150 696	150 696
Överlåtelseavgift	2 380	10 647
Pantförskrivningsavgift	5 688	5 155
Övriga intäkter	15 476	14 536
Summa nettoomsättning	2 298 576	2 305 370

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	526	3 366
Serviceavtal	45 924	19 291
Snörenhållning	28 875	11 294
Förbrukningsmaterial	11 922	4 624
Reparationer	75 179	15 959
Elavgifter	56 305	36 929
Uppvärmning	356 247	316 230
Vatten och avlopp	105 232	124 038
Sophämtning	81 138	128 460
Fastighetsförsäkringar	49 922	47 766
Kabel-TV, bredband m.m	185 427	115 548
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	61 278	60 018
Administrativ förvaltning enligt avtal	56 420	54 956
Övriga externa tjänster, drift	595	5 541
Studie- och fritidsverksamhet	10 634	12 806
Medlems- och föreningsavgifter	5 520	0
Övriga driftskostnader	700	700
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	1 131 844	957 526
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	0	2 149 002
Planerat underhåll fönster och dörrar	150 000	0
Planerat underhåll mark	0	27 940
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	150 000	2 176 942
Summa fastighets- och driftkostnader	1 281 844	3 134 468

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	394	2 013
Kontorsmaterial och liknande	100	210
Telefon och porto	0	660
Konsultarvoden	2 616	17 100
Revisionsarvode extern revisor	12 882	12 451
Summa övriga externa kostnader	15 992	32 434

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	47 750	47 300
Arvode valberedning	1 000	2 000
Övriga arvoden	2 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 943	15 490
Summa personalkostnader och arvoden	66 693	64 790

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 223	2 517
Ränteintäkter från placeringar	0	2 511
Räntekostnader	-214 969	-245 480
Summa finansiella poster	-212 746	-240 452

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	49 024 000	49 024 000
Ingående avskrivning på byggnader	-3 211 085	-2 805 661
Årets avskrivningar, byggnader	-405 424	-405 424
Bokförda värden byggnader	<u>45 407 491</u>	<u>45 812 915</u>
Mark	9 298 000	9 298 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>54 705 491</u>	<u>55 110 915</u>
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	115 791	115 791
Ingående avskrivningar på inventarier	-112 914	-110 033
Årets avskrivning på inventarier	-2 877	-2 881
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>2 877</u>

Not 9 Övriga fordringar

	2021-01-01	2020-01-01
	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 605 303	2 060 298
Skattekonto	47	37
Summa övriga fordringar	<u>2 605 350</u>	<u>2 060 335</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Försäkringspremier	26 396	23 538
Kabel-TV avgifter m.m.	3 868	14 696
Förvaltningsavtal	4 278	4 187
Övrigt upplupet och förutbetalt	14 273	38 545
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	48 815	80 966

Not 11 Kassa och bank

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Nordea	24 198	25 398
	<hr/>	<hr/>
Summa kassa och bank	24 198	25 398

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	22 122 865	22 381 865
Summa långfristiga skulder	22 122 865	22 381 865
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>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-12-31</u>
Nordea Hypotek	1,06	2023-10-18	8 306 954
Nordea Hypotek	0,83	2022-11-16	5 685 711
Swedbank	0,93	2026-02-25	8 130 200
Summa			22 122 865
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-288 000
Avgår lån för omförhandling 2022			-5 565 711
Totalt			16 269 154

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 20 682 865

Not 13 Övriga skulder

	<u>2021-01-01</u>	<u>2020-01-01</u>
	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 393	8 786
Summa övriga skulder	4 393	8 786

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	49 600	48 300
Arbetsgivaravgifter	15 584	15 176
Reparationskostnader	13 807	0
Arvode revision	12 750	12 368
Elavgifter	11 941	4 184
Uppvärmningskostnader	53 796	40 362
Förutbetalda hyror och avgifter	186 225	185 836
Upplupna räntekostnader	24 620	25 129
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	368 323	331 355

Märsta _____ - ____ - ____

Pontus Danielsson

Sarah Stallman

Anette Mayer

Therese Våhlin

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

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 2021.

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 2021 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionssed 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. Risken 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 Årilingheden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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
Digitalt signerad av

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf BoKlok Ärlingheden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PONTUS DANIELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 19:34:55



SARAH STALLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 14:40:48



THERESE VÅHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 19:43:10



ANETTE MAYER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 22:28:46



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 09:11:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf BoKlok Ärlingheden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 14:57:34



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 anskaffningsvärden, 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 svårt 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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 320 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.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Skuldsättning 8 121kr /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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 10,4 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 190 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

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se