

2018
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
BoKlok Ärlingheden



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

Härmed kallas medlemmarna i Brf BoKlok Ärlingheden till ordinarie föreningsstämma.



Onsdagen den 29 maj klockan 18:30

LOKAL: Forum Salen, Stockholmsvägen 25 Märsta

D A G O R D N I N G

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
8. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
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 revisor/er och suppleanter
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedningen, 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

VÄLKOMNA

Brf BoKlok Ärlingheden
Org nr 769617-1631

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 31 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Hans Winfalk Romild	Ordförande	i tur att avgå
Karina Segelson	Kassör	i tur att avgå
Therese Blideskog	Ledamot	i tur att avgå
Bernadett Nyitrai-Ott	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Hans Winfalk Romild 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 Ulrika Nyberg.

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	Snöröjning

Städning, fastighetsskötsel, hisservice, ventilation m.m sköts i huvudsak av föreningens medlemmar.

49

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 557 898 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 995 633 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 80 240 kr.

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. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 629 412 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 191 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 80 240 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Cirkulationspump/ventilmotor	35 881 kr
Stamspolning	44 359 kr
Underhåll dörrar	27 000 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 29 sept 2018. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilket 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>
2019	Mark	42 000
2019	Fönster	1 10 000
2019	Gemensamheter	6 000
2019	Installationer	94 000
2020	Fasader	618 000

Ingen höjning av årsavgifterna gjordes under 2018.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna från 2019-01-01.

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 59 (61).

Under året har 11 (6) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Märsta 1:243 har ett taxeringsvärde uppgående till 34 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 28 000 000 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.

	2018	2017	2016	2015
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	780	780	780	780
Låneskuld kr/kvm	8 530	8 673	8 812	8 950
Likvida medel	3 129	2 574	2 158	1 642
Kassalikviditet i %	18,1	313,1	295,7	233,5
Soliditet i %	59,9	59,1	58,5	57,8
Överskott för underhåll kr/kvm	384	375	378	348
Nettoomsättning	2 278	2 244	2 244	2 250
Resultat efter finansiella poster	558	365	463	484
Årets resultat	558	365	463	484
Eget kapital	35 405	34 847	34 482	34 018
varav underhållsfond	629	687	652	502
Utfört underhåll	80	249	156	50

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.

7

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 780 000	-	687 162	1 015 049	364 936	34 847 147
Avsättning till fond för yttre underhåll			191 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-248 750			
Balanseras i ny räkning				422 686	-364 936	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					557 898	557 898
Belopp vid årets utgång	32 780 000	0	629 412	1 437 735	557 898	35 405 045

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 437 735
Årets resultat	557 898
Att disponera	1 995 633
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	191 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-80 240
Balanserat resultat	1 884 873
Summa	1 995 633

Ekonomisk ställning och resultat

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

7

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 277 826	2 243 558
Summa rörelseintäkter		2 277 826	2 243 558
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-987 146	-1 160 415
Övriga externa kostnader	4	-41 489	-73 932
Personalkostnader och arvoden	5	-96 479	-69 319
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-408 305	-408 305
Summa rörelsekostnader		-1 533 419	-1 711 971
Rörelseresultat		744 407	531 587
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 666	4 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 175	-171 164
Summa finansiella poster		-186 509	-166 651
Resultat efter finansiella poster		557 898	364 936
Resultat före skatt		557 898	364 936
Årets resultat		557 898	364 936

20

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	55 921 763	56 327 187
Inventarier, verktyg och installationer	8	8 639	11 520
Summa materiella anläggningstillgångar		55 930 402	56 338 707
Summa anläggningstillgångar		55 930 402	56 338 707
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		7 514	0
Övriga fordringar	9	2 461 853	1 910 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	38 485	31 340
Summa kortfristiga fordringar		2 507 852	1 941 539
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	640 854	637 631
Summa kortfristiga placeringar		640 854	637 631
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	26 298	26 298
Summa kassa och bank		26 298	26 298
Summa omsättningstillgångar		3 175 004	2 605 468
SUMMA TILLGÅNGAR		59 105 406	58 944 175

40

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 780 000	32 780 000
Fond för yttre underhåll		629 412	687 162
Summa bundet eget kapital		33 409 412	33 467 162
 Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 437 735	1 015 049
Årets resultat		557 898	364 936
Summa fritt eget kapital		1 995 633	1 379 985
Summa eget kapital		35 405 045	34 847 147
 Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 180 711	23 265 215
Summa långfristiga skulder		6 180 711	23 265 215
 Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	17 053 803	361 194
Leverantörsskulder		99 316	99 742
Skatteskulder		55 650	54 222
Övriga skulder	14	16 584	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	294 297	316 655
Summa kortfristiga skulder		17 519 650	831 813
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 105 406	58 944 175

37

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	557 898	364 936
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	408 305	408 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	966 203	773 241
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-14 706	8 437
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-4 772	12 946
Kassaflöde från löpande verksamhet	946 725	794 624
Investeringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-391 895	-377 322
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-391 895	-377 322
Årets kassaflöde	554 830	417 302
Likvida medel vid årets början	2 574 139	2 156 837
Likvida medel vid årets slut	3 128 969	2 574 139

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

70

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 109 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 16,8 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 124 336	2 124 336
Hysesintäkter lokaler	0	300
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	137 624	100 800
Överlåtelseavgift	9 104	10 080
Pantförskrivningsavgift	6 762	8 042
Summa nettoomsättning	2 277 826	2 243 558

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	5 933	690
Serviceavtal	16 036	20 019
Entreprenadstäd	0	750
Snörenhållning	55 938	27 875
Förbrukningsmaterial	4 844	8 228
Reparationer	30 577	91 623
Elavgifter	51 028	44 155
Uppvärmning	331 746	329 748
Vatten och avlopp	90 127	92 793
Sophämtning	66 255	68 673
Fastighetsförsäkringar	30 535	29 360
Kabel-TV, bredband m.m	120 791	105 984
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	28 056	27 594
Administrativ förvaltning enligt avtal	52 811	49 908
Övriga externa tjänster, drift	3 125	0
Studie- och fritidsverksamhet	5 183	8 165
Medlems- och föreningsavgifter	10 509	5 200
Övriga driftskostnader	3 412	900
Summa driftkostnader	<u>906 906</u>	<u>911 665</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll värme	35 881	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	44 359	0
Planerat underhåll lås-system	0	248 750
Summa underhållskostnader	<u>80 240</u>	<u>248 750</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	<u>987 146</u>	<u>1 160 415</u>

4

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Hyror och arrende	440	0
Förbrukningsinventarier o dyl.	14 592	51 588
Kontorsmaterial och liknande	45	0
Telefon och porto	759	1 826
Konsultarvoden	13 830	11 970
Revisionsarvode extern revisor	11 823	8 548
Summa övriga externa kostnader	41 489	73 932

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	44 000	45 800
Arvoden föreningsrevisor	0	8 500
Arvode valberedning	1 000	0
Övriga arvoden	29 250	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 229	15 019
Summa personalkostnader och arvoden	96 479	69 319

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 450	1 374
Ränteintäkter från placeringar	3 216	3 141
Ränteintäkter från skattekonto	0	-2
Räntekostnader	-192 175	-171 164
Summa finansiella poster	-186 509	-166 651

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	49 024 000	49 024 000
Ingående avskrivning på byggnader	-1 994 813	-1 589 389
Årets avskrivningar, byggnader	-405 424	-405 424
Bokförda värden byggnader	46 623 763	47 029 187
Mark	9 298 000	9 298 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	55 921 763	56 327 187
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	115 791	115 791
Ingående avskrivningar på inventarier	-104 271	-101 390
Årets avskrivning på inventarier	-2 881	-2 881
Utgående redovisat värde	8 639	11 520

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	1 231 408
I avräkning med HSB Uppsala	2 461 817	678 802
Skattekonto	36	-11
Summa övriga fordringar	2 461 853	1 910 199

7

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Sophämningskostnader	1 964	1 874
Försäkringspremier	15 567	14 968
Upplupna ränteintäkter	459	466
Övrigt upplupet och förutbetalt	20 495	14 032
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	38 485	31 340

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
HSB Uppsala, bunden placering	640 854	637 631
Summa övriga kortfristiga placeringar	640 854	637 631

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2019-11-06	217 905
HSB Uppsala, bunden placering	0,50%	2019-11-08	422 949
			640 854

Not 12 Kassa och bank

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nordea	26 298	26 298
Summa kassa och bank	26 298	26 298

12

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	23 234 514	23 626 409
Summa långfristiga skulder	23 234 514	23 626 409
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 2018-12-31</u>
Nordea Hypotek	0,95	2019-11-13	8 383 603
Nordea Hypotek	0,516	2020-11-16	6 405 711
Swedbank	0,84	2019-02-25	8 445 200
Summa			23 234 514
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-225 000
Avgår lån för omförhandling 2019			-16 828 803
Totalt			6 180 711

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 5 280 711

Not 14 Övriga skulder

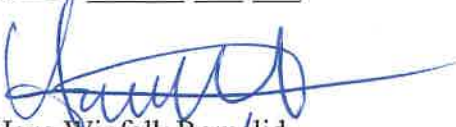
	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	8 100	0
Avräkning sociala avgifter	8 484	0
Summa övriga skulder	16 584	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>
Löner och arvoden	45 500	45 500
Arbetsgivaravgifter	14 296	14 925
Arvode revision	11 433	10 710
Elavgifter	6 063	5 235
Uppvärmningskostnader	44 157	48 667
Förutbetalda hyror och avgifter	166 345	174 785
Upplupna räntekostnader	6 503	16 833
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	294 297	316 655

20

Märsta 2019-04-23



Hans Winfalk Romclid
Romild



Karina Segelson



Therese Blideskog

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 769617-1631 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

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 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

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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, förfälskning, 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 769617-1631 för år 2018 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 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:

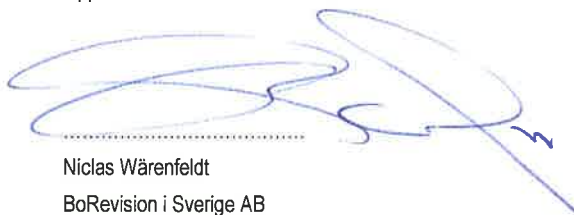
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet 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 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 2 / 5 - 2019



Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

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 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).

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