

Bostadsrättsföreningen Åriket 2
Org nr 769624-2457

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

Robert Ohlström	Ordförande
Alf Svedberg	Ledamot
Peter Brosché	Ledamot
Sofia Israelsson	Ledamot

Elisabeth de Figueiredo	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp (93 000 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 27:5 i Uppsala kommun. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 858 m². Föreningen disponerar över 66 parkeringsplatser varav 66 i garage. I fastigheten finns det cykelrum, städtrum, rullstolsförråd, soprum, 5 hissar, elcentral, fläktrum och undercentral för distribution av värme och varmvatten. Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Kungsängen 27:4 (Brf Åriket 1). Gemensamhetsanläggning omfattar garage, innergård exkl. förskolegård, förskolemark och tekniska anordningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Under räkenskapsåret har elva bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Jobero fastighetstjänst i Uppsala AB avseende fastighetsskötsel av fastigheten samt även för garage och gård.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att inte förändra årsavgiften inför 2020.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	4 584 405	4 545 889	4 628 521
Resultat efter finansiella poster	kr	686 876	525 444	653 737
Soliditet	%	76	75	75
Likviditet	%	169	267	190
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	635	635	635
Låneskuld per totala kvm	kr	10 185	10 833	10 961
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	49	55	51

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	113 855 000	75 885 000	410 629	1 228 800	525 444
Reservering till yttre fond			175 740	-175 740	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				525 444	-525 444
Årets resultat					<u>686 876</u>
Belopp vid årets utgång	113 855 000	75 885 000	586 369	1 578 504	686 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 578 503
Årets resultat	686 876
	<hr/>
	2 265 379

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	468 600
I ny räkning balanseras	1 796 779
	<hr/>
	2 265 379

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	686 876
Dispositioner	-468 600
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	218 276

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

1 054 969



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 584 405	4 545 889
Summa rörelseintäkter		4 584 405	4 545 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 404 622	-1 449 265
Övriga externa kostnader	4	-125 916	-134 353
Arvoden och personalkostnader	5	-120 673	-115 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 482 495	-1 482 495
Summa rörelsekostnader		-3 133 706	-3 181 777
Rörelseresultat		1 450 699	1 364 112
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 138	20 316
Räntekostnader		-780 961	-858 984
Summa finansiella poster		-763 823	-838 668
Resultat efter finansiella poster		686 876	525 444
Årets resultat		686 876	525 444
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		686 876	525 444
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-468 600	-175 740
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		218 276	349 704

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	250 327 925	251 810 420
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>250 327 925</u>	<u>251 810 420</u>
Summa anläggningstillgångar		250 327 925	251 810 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		98	9
Övriga fordringar	8	60 103	49 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 379	31 628
Klientmedel i SHB		2 655 373	4 305 122
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 723 953</u>	<u>4 385 929</u>
Summa omsättningstillgångar		2 723 953	4 385 929
Summa tillgångar		253 051 878	256 196 349



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		189 740 000	189 740 000
Fond för yttre underhåll		586 369	410 629
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		190 326 369	190 150 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 578 503	1 228 799
Årets resultat		686 876	525 444
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 265 379	1 754 243
Summa eget kapital		192 591 748	191 904 872
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	58 861 250	62 661 250
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		58 861 250	62 661 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Leverantörsskulder		44 352	11 176
Skatteskulder		0	34 475
Övriga skulder	11	19 085	20 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		735 443	764 391
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 598 880	1 630 227
 Summa eget kapital och skulder		 253 051 878	 256 196 349

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2135)
Dörröppnare	20 år	(t.o.m. år 2035)
Laddstolpar	15 år	(t.o.m. år 2032)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 722 232	3 722 232
Hyror parkering	646 800	634 800
Vattenavgifter	124 713	114 158
Elavgifter	2 458	0
Kabel-TV avgifter	186 624	186 540
Övriga intäkter	5 133	1 994
Brutto	4 687 960	4 659 724
Hysesförluster vakanser parkering	-103 555	-113 835
Summa nettoomsättning	4 584 405	4 545 889

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	215 671	220 939
Reparationer, löpande underhåll	44 623	105 687
Elavgifter	305 591	269 075
Uppvärmning	286 348	323 750
Vatten och avlopp	181 329	146 848
Renhållning	113 460	120 033
Försäkringar	26 884	26 231
Kabel-TV/Internet	186 736	186 703
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 980	50 000
Summa driftskostnader	<u>1 404 622</u>	<u>1 449 266</u>

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>
Kontorsmaterial	0	70
Kommunikation	1 396	3 895
Porto	180	328
Revision	12 400	14 525
Föreningsmöten	14 484	15 525
Ekonomisk och administrativ förvaltning	84 950	83 628
Övriga förvaltningskostnader	890	5 210
Övriga externa tjänster	11 616	11 172
Summa övriga externa kostnader	<u>125 916</u>	<u>134 353</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	93 000	91 000
Arvode övrigt	2 276	2 240
Sociala kostnader	25 397	22 424
Summa arvoden, personalkostnader	<u>120 673</u>	<u>115 664</u>

JF

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	17 094	20 260
Övriga ränteintäkter	44	56
Summa finansiella intäkter	<u>17 138</u>	<u>20 316</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	177 182 388	177 120 075
Inköp/Aktiveringar	0	62 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 182 388	177 182 388
Ingående ackumulerade avskrivningar	4 808 060	3 325 565
Årets avskrivningar	1 482 495	1 482 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	6 290 555	4 808 060
Utgående planenligt värde	<u>170 891 833</u>	<u>172 374 328</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 436 092	79 436 092
Utgående planenligt värde	79 436 092	79 436 092
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>250 327 925</u>	<u>251 810 420</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 398 000	101 000 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	35 000 000
	<u>169 398 000</u>	<u>136 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	165 000 000	131 000 000
Lokaler	4 398 000	5 000 000
	<u>169 398 000</u>	<u>136 000 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	7	4
Skattefordringar	6 433	0
Övriga fordringar	53 663	49 166
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>60 103</u>	<u>49 170</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,226	2021-06-23	19 511 250
Swedbank Hypotek	0,730	2022-06-22	18 265 000
Swedbank Hypotek	1,840	2020-06-30	22 085 000
Summa:			59 661 250
Avgår kortfristig del			-800 000
Summa skulder till kreditinstitut			58 861 250
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			55 661 250

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	66 760 000	66 760 000
Summa ställda säkerheter	<u>66 760 000</u>	<u>66 760 000</u>




Not 11 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skuld entreprenörer	19 085	19 085
Skulder till MBF	0	1 100
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>19 085</u>	<u>20 185</u>

Uppsala 2020-05-05



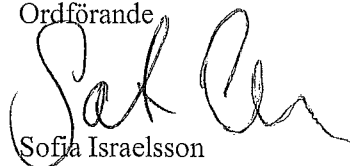
Peter Brosché



Alf Svedberg



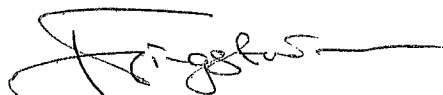
Robert Ohlström
Ordförande



Sofia Israelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Fingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åriket 2, org.nr 769624-2457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åriket 2 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äriket 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och stalling i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 15 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', written over a horizontal line.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor