



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åriket 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Åriket 1& 2. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar garage och innergård.

Styrelsen

Malin Rose-Marie Glavocevic	Ledamot
Mario Baban	Ledamot
Monalill Kristina Lundqvist	Ledamot
Anders Per-Erik Månsson	Ledamot
Per-Åke Noaksson	Ledamot
Per Ragnar Fredrik Mårdh	Suppleant
Eira Anneli Karolina Siven	Suppleant
KPMG AB	Revisor
Lars Mattias Eklöf	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Mattias Eklöf

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Olle Bratt

Ewa Engelmark Nordin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 27:4	2014	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.

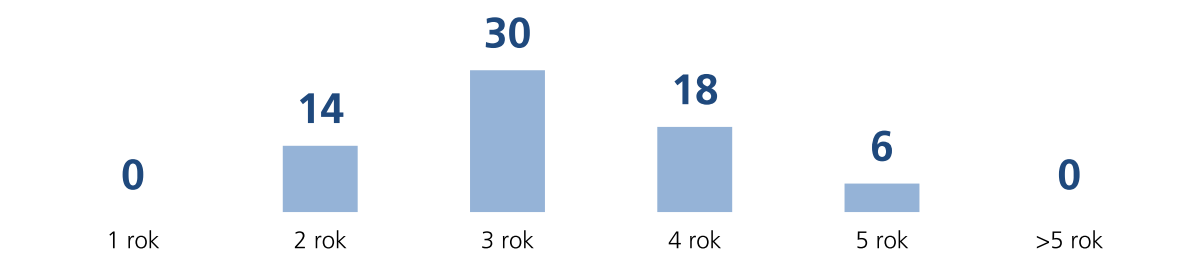
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 149 m², varav 5 830 m² utgör lägenhetsyta och 2 319 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uppsala kommunala förskola	631 m ²	2024-07-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av soprumsgolv	2018
Förstärkning av dörrar i källare	2017
Förbättring av cykelställ	2017
Stampolning	2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Billaddare	2020	
Förbättring av skalskydd	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
BB gruppen lås & säkerhetscenter	Löpande
Uppsala vatten & avlopp	Löpande
Returpapperscentralen	Löpande
Telia	Löpande
Minol	Löpande
Vattenfall El	Löpande
Skellefteå kraft	Löpande
Uppsala kommunala förskola	2023 09 30
JM 5 års garanti	2019 11 01
Cibe Varuhiss	2019 11 03
KONE Hiss och Garageport	2022 05 12
KTC	Löpande
SBC	Löpande
Jobero Fastighetstjänst	2019 12 01
Bostadsrätternas	Löpande
Fastighetsförsäkring	

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Åriket 1 Uppsala bildades först 2012-01-01 av JM AB och övertogs till fullo av föreningen 2016-01-01.

Brf Åriket 1 ligger i Kungsängen i centrala Uppsala med gångavstånd till Uppsala centrum med dess utbud av affärer och annan service samt resecentrum med tät kollektivtrafik. Tät tågtrafik med både SJ och pendeltåg finns både norr och söderut.

Det centrala läget och närheten till Fyrisån med dess omgivning, ger möjlighet till sköna promenader och annan rekreation i fin natur. Även Anna Petrus Park som i söder gränsar till Åriket 1, med Parc Core och annan utrustning, bidrar till en trevlig atmosfär i omgivningen och är en populär plats för samvaro.

Lägenheterna består av 2-5 rum & kök med öppna planlösningar. Lägenheterna är ljusa och luftiga med genomtänkt planlösning, de flesta har även två balkonger.

En trevlig och ljus innergård finns som delas med grannföreningen samt en avskild del som disponeras av förskolan som är belägen i bottenvåningen av fastigheten ut mot Sågargatan.

Föreningen har en hemsida www.brifariket1.se, för medlemmarna, där all väsentlig information finns att hämta. Där läggs också aktuell information upp som berör de boende. Ett kontaktformulär finns också för medlemmarna, där de lätt kan komma i kontakt med styrelsen. Medlemmar kan även fylla i sin mailadress för att få viktig och aktuell information direkt i sin mailbox.

Skrivelser och utskick

En boendelista med aktuella namn och kontaktinformation finns upprättad över de boende som givit sitt skriftliga tillstånd. Syftet är att snabbt få kontakt vid akuta händelser i och utanför lägenheterna.

Nyheter och aktuell information läggs kontinuerligt upp på föreningens hemsida.

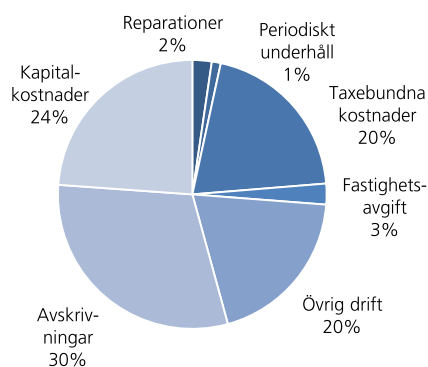
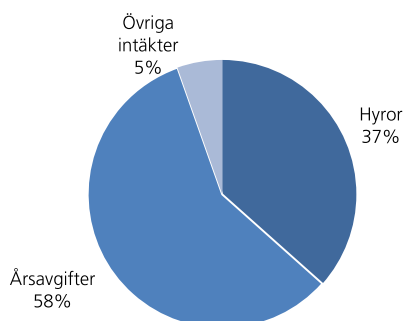
Ett så kallat referat med icke sekretess belagd information läggs upp på föreningens hemsida samt skickas direkt till medlemmens mailbox om denne uppgett sin adress. Referatet sätts också upp på anslagstavlor i trappuppgångarna.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 290 209	1 624 091
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 443 806	6 366 674
Finansiella intäkter	106	38
Ökning av kortfristiga skulder	133 084	0
	6 576 995	6 366 712
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 398 414	2 106 652
Finansiella kostnader	1 258 558	1 328 607
Ökning av kortfristiga fordringar	21 826	62
Minskning av långfristiga skulder	1 850 000	2 250 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 273
	5 528 798	5 700 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 338 406	2 290 209
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 048 198	666 118

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En Underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt har upprättats med Sustend AB som sakkunnig hjälp.

En besiktning av fastigheten samt gemensamhetsanläggningen, genomfördes av besiktningsmän från Sustend inför upprättandet av underhållsplanen.

Den 5-åriga garantibesiktning genomfördes i november med Företaget ROBEKO som besiktningsorgan samt en representant från Sustend som företrädde föreningens intressen.

Avstämning med Fastighetsförvaltaren har skett inför förlängning av kontraktet. Kontraktet förlängs två år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	497	498	497	497
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 565	2 523	2 492	2 538
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 639	10 906	11 205	11 560
Elkostnad/m ² totalyta	41	33	30	23
Värmekostnad/m ² totalyta	53	60	51	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	17	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	154	163	195	172
Soliditet (%)	69	69	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 190	1 334	1 164	1 322
Nettoomsättning (tkr)	6 431	6 363	6 343	6 352

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 830 m² bostäder och 2 319 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	108 650 000	0	0	108 650 000
Upplåtelseavgifter	69 865 000	0	0	69 865 000
Fond för yttre underhåll	1 240 373	534 357	0	706 016
S:a bundet eget kapital	179 755 373	534 357	0	179 221 016
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 884 737	-534 357	1 334 354	3 084 740
Årets resultat	1 189 841	1 189 841	-1 334 354	1 334 354
S:a fritt eget kapital	5 074 578	655 484	0	4 419 094
S:a eget kapital	184 829 951	1 189 841	0	183 640 110

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 189 841
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 419 093
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-534 357</u>
summa balanserat resultat	5 074 577

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>5 074 577</u>
----------------------------------	-------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 431 340	6 363 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 466	3 220
Summa rörelseintäkter		6 443 806	6 366 674
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 862 246	-1 857 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 415	-143 021
Personalkostnader	Not 6	-137 753	-106 527
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 597 098	-1 597 098
Summa rörelsekostnader		-3 995 512	-3 703 750
RÖRELSERESULTAT		2 448 293	2 662 924
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 258 558	-1 328 607
Summa finansiella poster		-1 258 452	-1 328 569
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 189 841	1 334 354
ÅRETS RESULTAT		1 189 841	1 334 354

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	262 784 093	264 381 192
Summa materiella anläggningstillgångar	262 784 093	264 381 192
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	262 784 093	264 381 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 887 577	1 817 494
Summa kortfristiga fordringar	2 887 577	1 817 554
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	489 417	489 417
Summa kassa och bank	489 417	489 417
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 376 994	2 306 971
SUMMA TILLGÅNGAR	266 161 087	266 688 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		178 515 000	178 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 240 373	706 016
Summa bundet eget kapital		179 755 373	179 221 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 884 737	3 084 740
Årets resultat		1 189 841	1 334 354
Summa fritt eget kapital		5 074 578	4 419 094
SUMMA EGET KAPITAL		184 829 951	183 640 110
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	56 461 000	79 586 000
Summa långfristiga skulder		56 461 000	79 586 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	23 525 000	2 250 000
Leverantörsskulder		108 573	117 717
Skatteskulder		0	3 514
Övriga skulder		190 823	96 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 045 740	993 848
Summa kortfristiga skulder		24 870 136	3 462 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 161 087	266 688 162

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 737 580	3 737 580
Hyror lokaler momspliktiga	1 618 335	1 591 726
Hyror garage moms	24 000	0
Hyror garage/parkering	-400	200
Hyror garage	709 533	718 910
Hyror förråd	6 000	6 000
Kabel-TV intäkter	172 992	173 808
Varmvattenintäkter	114 812	107 203
Elintäkter	42 890	23 482
Parkering	950	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 650	4 550
Öresutjämning	-3	-5
	6 431 340	6 363 454

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	12 466	3 220
	12 466	3 220

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	208 830	168 772
	Fastighetsskötsel beställning	5 969	28 941
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	34 032
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 000
	Snöröjning/sandning	26 910	5 760
	Hissbesiktning	1 561	2 083
	Myndighetstillsyn	6 318	0
	Gemensamma utrymmen	5 382	4 700
	Garage	1 974	0
	Sophantering	4 500	4 250
	Gård	5 115	4 156
	Serviceavtal	37 786	24 531
	Förbrukningsmateriel	62 353	18 857
	Teleport/hissanläggning	2 500	0
	Brandskydd	0	9 800
		369 197	309 883
	Reparationer		
	Förskola	7 819	0
	Sophantering/återvinning	0	470
	Entré/trapphus	0	1 147
	Lås	19 568	6 601
	VVS	25 599	9 840
	Ventilation	0	37 000
	Elinstallationer	12 900	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	2 767	10 585
	Hiss	20 057	22 320
	Tak	0	5 196
	Garage/parkering	18 179	1 556
	Skador/klotter/skadegörelse	14 076	5 029
		120 965	99 744
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	8 456
	VVS	53 923	0
		53 923	8 456
	Taxebundna kostnader		
	El	334 464	270 915
	Värme	428 468	485 466
	Vatten	182 755	151 316
	Sophämtning/renhållning	118 966	126 480
		1 064 653	1 034 176
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 096	68 555
	Bredband	46 222	179 699
		122 318	248 254
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	131 190	156 590
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 862 246	1 857 104

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	461
	Tele- och datakommunikation	137 281	2 106
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 545	17 157
	Föreningskostnader	19 755	11 282
	Styrelseomkostnader	0	805
	Fritids- och trivselkostnader	282	0
	Förvaltningsarvode	92 550	89 724
	Administration	4 393	6 996
	Korttidsinventarier	0	2 039
	Konsultarvode	121 160	5 270
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 330
		398 415	143 021
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	108 143	85 000
	Sociala kostnader	29 610	21 527
		137 753	106 527
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 597 098	1 597 098
		1 597 098	1 597 098

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	270 776 000	270 776 000
	Utgående anskaffningsvärde	270 776 000	270 776 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 394 808	-4 797 710
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 597 098	-1 597 098
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 991 907	-6 394 808
	Planenligt restvärde vid årets slut	262 784 093	264 381 192
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 354 498	78 354 498
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	125 000 000	110 200 000
	Taxeringsvärde mark	53 119 000	36 459 000
		178 119 000	146 659 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	165 000 000	131 000 000
	Lokaler	13 119 000	15 659 000
		178 119 000	146 659 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	16 702	16 702
	Skattefordran	21 886	0
	Klientmedel hos SBC	2 848 989	1 800 792
		2 887 577	1 817 494
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	706 016	266 039
	Reservering enligt stadgar	534 357	439 977
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 240 373	706 016

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,040 %	21 275 000	21 275 000	2020-12-01
	Handelsbanken	1,060 %	20 125 000	20 700 000	2027-12-01
	Handelsbanken	2,440 %	18 525 000	19 800 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,000 %	20 061 000	20 061 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		79 986 000	81 836 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 525 000	-2 250 000	
			56 461 000	79 586 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 736 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
		Fastighetsinteckningar	92 261 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
		Arvoden	102 000
Sociala avgifter	32 048	24 083	
Ränta	87 581	103 751	
Avgifter och hyror	824 111	787 157	
	1 045 740	993 848	

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av soprumsdörrar och rökluckor

Uppföljning av ärenden från 5 årsbesiktningen

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 11/15 2020



Malin Rose-Marie Glavocevic
Ledamot



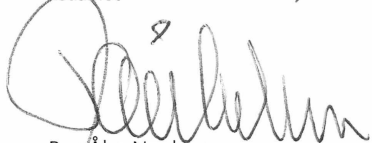
Mario Baban
Ledamot



Monalill Kristina Lundqvist
Ledamot



Anders Per-Erik Månsson
Ledamot



Per-Åke Noaksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/15 2020
KPMG



Lars Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Äriket 1, org. nr 769624-2473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Äriket 1 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upp-lyser, 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 revisionsred 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Äriket 1 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Uppsala den 12 maj 2020

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 737 580	3 737 580	3 738 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 610 900	1 618 335	1 592 000
Hyror garage moms	0	24 000	0
Hyror garage/parkering	0	-400	0
Hyror garage	720 000	709 533	721 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Kabel-TV intäkter	172 992	172 992	173 000
Varmvattenintäkter	119 000	114 812	115 000
Elintäkter	0	42 890	30 000
Parkering	0	950	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 650	0
Öresutjämning	0	-3	0
Övriga intäkter	35 000	12 466	0
	6 401 472	6 443 806	6 375 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-240 000	-208 830	-210 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-5 969	-11 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-20 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-26 910	-10 000
Hissbesiktning	-4 000	-1 561	0
Myndighetstillsyn	0	-6 318	0
Gemensamma utrymmen	-158 000	-5 382	-20 000
Garage	-60 000	-1 974	0
Sophantering	0	-4 500	0
Gård	0	-5 115	-2 000
Serviceavtal	-34 000	-37 786	-36 000
Förbrukningsmateriel	-56 000	-62 353	-10 000
Teleport/hissanläggning	0	-2 500	0
	-580 000	-369 197	-319 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-69 000
Förskola	-16 000	-7 819	0
Lås	-10 000	-19 568	0
VVS	-60 000	-25 599	-10 000
Ventilation	-32 000	0	-40 000
Elinstallationer	-8 000	-12 900	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-8 000	-2 767	0
Hiss	-54 000	-20 057	0
Garage/parkering	-62 000	-18 179	0
Skador/klotter/skadegörelse	-8 000	-14 076	0
	-258 000	-120 965	-119 000
Periodiskt underhåll			
Sophantering/återvinning	0	0	-3 400
VVS	0	-53 923	-44 000
	0	-53 923	-47 400
Taxebundna kostnader			
El	-224 000	-334 464	-256 000
Värme	-408 000	-428 468	-429 000
Vatten	-160 000	-182 755	-138 000
Sophämtning/renhållning	-130 000	-118 966	-83 000
	-922 000	-1 064 653	-906 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-85 000	-76 096	-57 000
Bredband	-151 000	-46 222	-182 000
	-236 000	-122 318	-239 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-132 000	-131 190	-157 000
	-132 000	-131 190	-157 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-137 281	-50 000
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-16 545	-19 000
Föreningskostnader	-8 000	-19 755	-13 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-282	0
Förvaltningsarvode	-100 000	-92 550	-90 000
Administration	-8 000	-4 393	-10 000
Konsultarvode	-20 000	-121 160	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-6 450	-6 000
	-170 000	-398 415	-189 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-102 000	-108 143	-85 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-29 610	-25 000
	-132 000	-137 753	-110 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 597 098	-1 597 098	-1 597 000
Inventarier	-120 000	0	0
	-1 717 098	-1 597 098	-1 597 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 147 098	-3 995 512	-3 683 400
RÖRELSERESULTAT	2 254 374	2 448 293	2 691 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	106	0
Låneräntor	-1 060 000	-1 258 558	-1 460 000
	-1 060 000	-1 258 452	-1 460 000
RESULTAT	1 194 374	1 189 841	1 231 600

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE