

**Bostadsrättsföreningen Åriket 3:2**  
**Org nr 769628-7379**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

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 2018-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Håkan Olsson	Ordförande	2019
Michael Granqvist	Ledamot	2019
Johanna Stensdotter Rådman	Ledamot	2019
Lars Halvarsson	Ledamot	2019
Emma Lannergård	Ledamot	2019
Hjalti Kristinsson	Suppleant	2019
Christer Byström	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-03 och har därmed trätt i kraft.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits PwC.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Hans-Åke Svanfeldt och Bengt Eriksson.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (68 250 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 28:7 i Uppsala kommun. Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex till sju våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 845 m<sup>2</sup>, och två lokaler med en total lokalarea om ca. 130 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 46 parkeringsplatser i garage.

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Åriket 3:1 och Brf Åriket 4. Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, förgårdsmark och innergård samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Under året har åtta bostadsrätter överlåtits

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Efter att ha tagit in tre anbud, skrevs avtal med Sweax om Teknisk Förvaltning Byggnad och Garage. Samordning med Åriket 3:1. C:a 10% lägre kostnad jämfört med föregående avtal.

Offerter togs in från två företag gällande Underhållsplan.

Garantibesiktning (två år) genomfördes, följt av garantireparationer under året. Några åtgärder kvarstår till 2019.

Slutbesiktning av gården. Behov av ett fåtal mindre åtgärder identifierades.

För att förebygga inbrott och skadegörelse i källaren så gjordes en "Vandalsäkring". Den omfattar bl a förstärkt brytskydd på dörrar och kåpor över nyckelbrytare.

Tillsammans med övriga Åriket-föreningar (3:1 och 4) har vi tagit in offerter avseende Förvaltning Gården. Tidigare avtal upphör i början av 2019.

Offerten från Sweax gällande Underhållsplan antogs i slutet av året. Planen ska vara klar för godkännande under våren.

### **Flerårsöversikt**

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	4 235 946	4 256 196	3 862 924	0
Resultat efter finansiella poster	kr	800 527	842 790	497 930	0
Soliditet	%	75	74	74	66
Likviditet	%	92	69	41	6 509
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	642	642	588	0
Låneskuld per totala kvm	kr	11 735	12 054	12 393	12 757
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	53	50	50	0
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 621	1 864	124	0
Räntekänslighet	%	19	19	22	0

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	104 115 000	69 995 000	149 250	348 679	842 791
Reservering till yttre fond			149 250	-149 250	
Ianspråktagande av yttre fond			-64 471	64 471	
Balansering av föregående års resultat				842 791	-842 791
Årets resultat					<u>800 527</u>
Belopp vid årets utgång	104 115 000	69 995 000	234 029	1 106 691	800 527

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 106 691
Årets resultat	800 527
	<u>1 907 218</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	411 000
I ny räkning balanseras	1 496 218
	<u>1 907 218</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	800 527
Dispositioner	-411 000
	<u>389 527</u>

Årets resultat efter dispositioner	389 527
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	645 029
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 235 945	4 256 195
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 235 945</b>	<b>4 256 195</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 227 205	-1 156 597
Periodiskt underhåll	5	0	-64 471
Övriga externa kostnader	6	-135 030	-101 144
Arvoden och personalkostnader	7	-87 743	-88 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 357 719	-1 357 719
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 807 697</b>	<b>-2 768 243</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 428 248</b>	<b>1 487 952</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 693	1 998
Räntekostnader		-632 414	-647 160
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-627 721</b>	<b>-645 162</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>800 527</b>	<b>842 790</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>800 527</b>	<b>842 790</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		800 527	842 790
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	64 471
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-411 000	-149 250
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>389 527</b>	<b>758 011</b>

**Balansräkning**

**Not**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

233 626 843

234 984 562

*Summa materiella anläggningstillgångar*

233 626 843

234 984 562

**Summa anläggningstillgångar**

**233 626 843**

**234 984 562**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

10

42 831

104 977

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 400

52 279

Klientmedel i SHB

2 056 924

1 484 337

*Summa kortfristiga fordringar*

2 163 155

1 641 593

**Summa omsättningstillgångar**

**2 163 155**

**1 641 593**

**Summa tillgångar**

**235 789 998**

**236 626 155**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		174 110 000	174 110 000
Fond för yttre underhåll		234 029	149 250
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>174 344 029</i>	<i>174 259 250</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 106 691	348 680
Årets resultat		800 527	842 790
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 907 218</i>	<i>1 191 470</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>176 251 247</b>	<b>175 450 720</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	57 190 000	58 790 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 190 000</b>	<b>58 790 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		80 467	42 706
Skatteskulder		2 269	72 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		666 015	670 165
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 348 751</b>	<b>2 385 435</b>
 <b>Summa eget kapital och skulder</b>		 <b>235 789 998</b>	 <b>236 626 155</b>

## **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)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### **Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avtal Förvaltning Gården. Beslut att anta anbud från Sweax togs tillsammans med övriga föreningar den 17/1.

Vi kommer att undersöka möjligheterna till ett gemensamt elnätsavtal.

Garantireparationer ska slutföras.

Omplacering av ett av våra tre lån 2019-02-28



**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3      Nettoomsättning**

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 109 572	3 109 572
Hyror lokaler	294 276	289 392
Hyror parkering	607 200	607 200
Vattenavgifter	102 085	101 498
Övriga hyresintäkter	300	0
Kabel-TV avgifter	155 760	155 760
Övriga hyrestillägg	22 344	22 344
Övriga intäkter	2 321	6 431
Brutto	4 293 858	4 292 197
Hyresförluster vakanser lokaler	-49 212	-4 101
Hyresförluster vakanser parkering	-8 800	-31 900
Övriga vakanser hyresförluster	100	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 235 946</b>	<b>4 256 196</b>

**Not 4      Driftskostnader**

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	92 221	168 201
Reparationer, löpande underhåll	100 315	25 989
Elavgifter	195 049	171 991
Uppvärmning	264 370	249 196
Vatten och avlopp	145 494	109 894
Renhållning	86 261	66 375
Försäkringar	27 016	26 358
Avgift till gemensamhetsanläggning	93 791	122 180
Kabel-TV / Internet	162 218	155 944
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 470	60 470
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 227 205</b>	<b>1 156 598</b>

**Not 5      Periodiskt underhåll**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Installation av kraft och data i styrelserum	0	25 000
Radiatorfilter	0	39 471
	—	—
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>64 471</u></b>

**Not 6      Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	929	932
Kontorsmaterial	2 524	1 392
Kommunikation	3 444	2 280
Porto	360	70
Revision	12 025	12 125
Föreningsmöten	17 372	975
Ekonomisk och administrativ förvaltning	72 500	75 000
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Konsultarvoden	17 109	0
Övriga externa tjänster	7 867	7 470
	—	—
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>135 030</u></b>	<b><u>101 144</u></b>

**Not 7      Arvoden och personalkostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	68 250	67 568
Sociala kostnader	19 419	20 744
Kostnadsersättning	74	0
	—	—
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>87 743</u></b>	<b><u>88 312</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 521	1 844
Övriga ränteintäkter	172	154
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>4 693</u></b>	<b><u>1 998</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	162 926 275	162 926 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 926 275	162 926 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 715 438	-1 357 719
Årets avskrivningar	-1 357 719	-1 357 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 073 157	-2 715 438
Utgående planenligt värde	<u>158 853 118</u>	<u>160 210 837</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	74 773 725	74 773 725
Utgående planenligt värde	74 773 725	74 773 725
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>233 626 843</u></b>	<b><u>234 984 562</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	84 800 000	84 800 000
Taxeringsvärde mark	30 247 000	30 247 000
	<u>115 047 000</u>	<u>115 047 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	6 047 000	6 047 000
	<u>115 047 000</u>	<u>115 047 000</u>

**Not 10      Övriga fordringar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	59	60 481
Övriga fordringar	42 772	44 496
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>42 831</u></b>	<b><u>104 977</u></b>

**Not 11      Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,85	2019-02-28	20 090 000
Stadshypotek	1,38	2021-02-28	20 100 000
Stadshypotek	0,95	2020-02-28	18 600 000
Summa:			58 790 000
Avgår kortfristig del			-1 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			57 190 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			50 790 000

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	63 590 000	63 590 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>63 590 000</b>	<b>63 590 000</b>

Uppsala \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Håkan Olsson  
Ordförande

Michael Granqvist

Johanna Stendotter Rådman

Lars Halvarsson

Emma Lannergård

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor