

ÅRSREDOVISNING 2018
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Klockaren



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 månadersperiod. 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

Brf Klockaren i Uppsala
Org nr 769611-2429

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
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar 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 Klockaren i Uppsala (769611-2429) är härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2004. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Librobäck 12:7 som byggdes år 2006 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 16 augusti 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Maud Tåström	ordförande
Johan Berlin	ledamot, i tur att avgå
Cecilia Nygren	ledamot
Lars Ramström	ledamot
Antonella Marino	ledamot
Cecilia Winkler	ledamot, avgått i november 2018

Firmatecknare är Maud Tåström, Johan Berlin och Cecilia Nygren, tecknas två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor vald av föreningen är Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

I valberedningen ingår Magdalena Lycken (sammanställande) och Mirembe Kifumba.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Inre fastighetsskötsel
UBC Teknisk förvaltning AB	Yttre fastighetsskötsel
Luthagens Städ & Fönsterputs AB	Städ
NOA Lyftteknik AB	Hisservice
Vattenfall AB	Elhandel och elnät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
Ragn-Sells AB	ReturMera, kärtsortering
Com Hem AB	Kabel-tv
Telia AB	Telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 18 435 kr. Det ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 516 180 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 93 750 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft flera reparationer/underhåll/åtgärder.

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 kassaflösesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 631 493 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 605 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 93 750 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Följande åtgärder har gjorts 2018:

- Byte av staket uteplats, kostnad 73 700 kr.
- Ompackning hiss, kostnad 74 065 kr.
- Inbrottsskydd ytterdörrar, kostnad 34 750 kr.
- Underhåll av lutande källartrappor, kostnad 93 750 kr.

Följande åtgärder planeras inför 2019:

- OVK-besiktning.

Styrelsen beslutade i budgetarbetet inför 2018 att sänka årsavgifterna med 5 % from 1 januari 2018, med motiveringen att bredband som tidigare ingick i månadsavgiften har utgått och att tecknas samt betalas av respektive medlem.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 777 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 87 (85).

Under året har 3 (5) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Librobäck 12:7 har ett taxeringsvärde uppgående till 86 529 000 kr, varav byggnadsvärdet är 60 368 000 kr.

Föreningens hus byggdes 2005-2006 och inga större om- och tillbyggnader har skett.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	12 st
med sammanlagd yta av 4 572 kvm	3 rok	24 st
	4 rok	<u>20 st</u>
Summa bostadslägenheter		56 st
Garage (total yta 96 kvm)		8 st
Carport		8 st
P-platser		22 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa inklusive Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	777	818	794	794
Låneskuld kr/kvm	11 198	11 372	11 530	11 862
Likvida medel	3 658	3 545	3 515	3 271
Kassalikviditet i %	30,8	223,7	254,8	256,4
Soliditet i %	56,2	55,8	55,6	55,4
Överskott för underhåll kr/kvm	217	265	204	160
Nettoomsättning	3 778	3 962	3 856	3 851
Resultat efter finansiella poster	-18	-303	1	-399
Årets resultat	-18	-303	1	-399
Eget kapital	68 096	68 114	68 418	68 417
varav underhållsfond	1 631	1 645	1 239	1 241
Utfört underhåll	94	601	41	197

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.

2

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 125 000	27 856 000	1 644 847	-1 207 844	-303 255	68 114 748
Avsättning till fond för yttre underhåll			588 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-601 354			
Balanseras i ny räkning				-289 901	303 255	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-18 435	-18 435
Belopp vid årets utgång	40 125 000	27 856 000	1 631 493	-1 497 745	-18 435	68 096 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 497 745
Årets resultat	-18 435
Att disponera	-1 516 180
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgarna	605 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-93 750
Balanserat resultat	-2 027 430
Summa	-1 516 180

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 777 903	3 962 117
Summa rörelseintäkter		3 777 903	3 962 117
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 781 685	-2 067 671
Övriga externa kostnader	4	-49 624	-50 604
Personalkostnader och arvoden	5	-61 442	-69 917
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-937 855	-937 855
Summa rörelsekostnader		-2 830 606	-3 126 047
Rörelseresultat		947 297	836 070
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 535	5 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-971 267	-1 145 223
Summa finansiella poster		-965 732	-1 139 325
Resultat efter finansiella poster		-18 435	-303 255
Resultat före skatt		-18 435	-303 255
Årets resultat		-18 435	-303 255

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	117 421 612	118 359 467
Summa materiella anläggningstillgångar		117 421 612	118 359 467
Summa anläggningstillgångar		117 421 612	118 359 467
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 908	0
Övriga fordringar	8	3 658 541	3 545 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 127	119 504
Summa kortfristiga fordringar		3 796 576	3 665 103
Summa omsättningstillgångar		3 796 576	3 665 103
SUMMA TILLGÅNGAR		121 218 188	122 024 570

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 981 000	67 981 000
Fond för yttre underhåll		1 631 493	1 644 847
Summa bundet eget kapital		69 612 493	69 625 847
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 497 745	-1 207 844
Årets resultat		-18 435	-303 255
Summa ansamlad förlust		-1 516 180	-1 511 099
Summa eget kapital		68 096 313	68 114 748
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 810 808	52 272 159
Summa långfristiga skulder		40 810 808	52 272 159
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 461 351	812 388
Leverantörsskulder		278 464	253 211
Skatteskulder		159 092	119 724
Övriga skulder	11	0	4 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	412 160	448 246
Summa kortfristiga skulder		12 311 067	1 637 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 218 188	122 024 570

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-18 435	-303 255
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	937 855	937 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	919 420	634 600
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-18 575	35 799
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	24 441	97 030
Kassaflöde från löpande verksamhet	925 286	767 429
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-812 388	-737 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-812 388	-737 388
Årets kassaflöde	112 898	30 041
Likvida medel vid årets början	3 545 351	3 515 310
Likvida medel vid årets slut	3 658 249	3 545 351

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

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 100-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 87 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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 10,8 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

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 553 632	3 740 544
Hysesintäkter garage	63 900	65 100
Hysesintäkter p-platser	147 150	148 200
Överlåtelseavgift	3 414	5 600
Pantförskrivningsavgift	3 619	2 673
Övriga intäkter	6 188	0
Summa nettoomsättning	3 777 903	3 962 117

f

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	110 752	108 500
Serviceavtal	100 653	84 597
Entreprenadstäd	101 114	109 985
Besiktningkostnader	6 712	4 913
Snörenhållning	5 613	1 375
Förbrukningsmaterial	3 437	6 509
Reparationer	322 404	86 223
Elavgifter	141 740	118 237
Uppvärmning	401 728	388 617
Vatten och avlopp	121 634	106 108
Sophämtning	70 399	65 344
Fastighetsförsäkringar	71 708	67 649
Kabel-TV, bredband m.m	81 876	178 354
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	80 162	78 930
Administrativ förvaltning enligt avtal	49 200	49 200
Övriga externa tjänster, drift	1 875	675
Studie- och fritidsverksamhet	9 709	4 438
Medlems- och föreningsavgifter	5 760	5 760
Övriga driftskostnader	1 460	902
Summa driftkostnader	<u>1 687 936</u>	<u>1 466 316</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	0	444 142
Planerat underhåll el-installationer	0	157 212
Planerat underhåll övrig utrustning	93 750	0
Summa underhållskostnader	<u>93 750</u>	<u>601 354</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	<u>1 781 686</u>	<u>2 067 670</u>

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	30 800	30 800
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 400	1 124
Kontorsmaterial och liknande	0	1 474
Telefon och porto	4 672	4 673
Konsultarvoden	127	898
Revisionsarvode extern revisor	12 625	11 635
Summa övriga externa kostnader	<u>49 624</u>	<u>50 604</u>

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	46 998	54 499
Arvode valberedning	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	13 444	14 418
Summa personalkostnader och arvoden	<u>61 442</u>	<u>69 917</u>

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.	5 535	5 856
Ränteintäkter från skattekonto	0	42
Räntekostnader	-971 266	-1 145 223
Summa finansiella poster	<u>-965 731</u>	<u>-1 139 325</u>

A

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	87 928 000	87 928 000
Ingående avskrivning på byggnader	-5 825 508	-4 892 525
Årets avskrivningar, byggnader	-932 983	-932 983
Bokförda värden byggnader	81 169 509	82 102 492
Mark	36 218 000	36 218 000
Markanläggningar	48 719	48 719
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-9 744	-4 872
Årets avskrivning markanläggningar	-4 872	-4 872
Utgående redovisat värde byggnader och mark	117 421 612	118 359 467
Taxeringsvärde byggnad	60 368 000	60 368 000
Taxeringsvärde mark	26 161 000	26 161 000

Not 8 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	130 657
I avräkning med HSB Uppsala	3 658 249	3 414 694
Skattekonto	292	248
Summa övriga fordringar	3 658 541	3 545 599

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	10 659	8 868
Sophämningskostnader	5 431	5 431
Försäkringspremier	24 243	23 121
Kabel-TV avgifter m.m.	17 949	17 836
Förvaltningsavtal	28 344	27 688
Övrigt upplupet och förutbetalt	45 501	36 560
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	132 127	119 504

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	52 272 159	53 084 547
Summa långfristiga skulder	52 272 159	53 084 547
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	56 319 000	56 319 000
Summa ställda säkerheter	56 319 000	56 319 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,340	2020-09-30	8 469 208
Stadshypotek	1,380	2022-09-30	11 114 000
Stadshypotek	1,430	2023-12-30	11 263 800
Stadshypotek	1,030	2021-09-30	10 663 800
Länsförsäkringar	2,090	2019-09-30	<u>10 761 351</u>
Summa			52 272 159
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-700 000
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-10 761 351</u>
Totalt			40 810 808

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 38 010 808

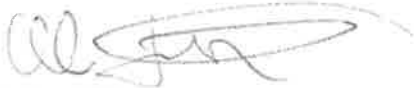
Not 11 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u>	<u>2017-01-01</u>
	<u>-2018-12-31</u>	<u>-2017-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	4 094
Summa övriga skulder	0	4 094

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	0	29 000
Arbetsgivaravgifter	0	7 645
Reparationskostnader	1 348	2 957
Arvode revision	12 500	11 875
Elavgifter	14 037	11 703
Uppvärmningskostnader	53 297	53 589
Förutbetalda hyror och avgifter	292 313	288 262
Upplupna räntekostnader	37 221	43 215
Övrigt upplupet och förutbetalt	1 444	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>412 160</u>	<u>448 246</u>

Uppsala 2019 0307



Maud Täström



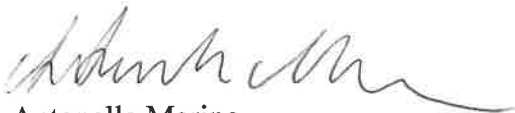
Johan Berlin



Cecilia Nygren

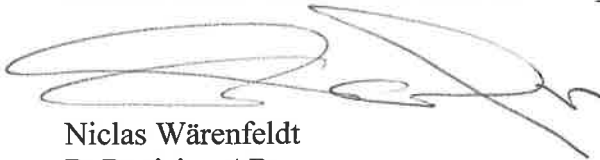


Lars Ramström



Antonella Marino

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 04-01.



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klockaren i Uppsala, org.nr. 769611-2429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockaren i Uppsala 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. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klockaren i Uppsala 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:

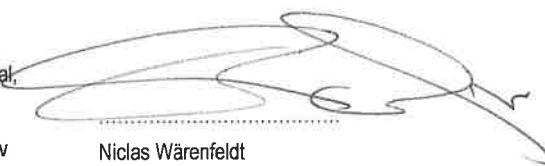
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 14/11 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