

2019

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Klarbäret



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Klarbäret
Org nr 769607-1443

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klarbäret (769607-1443) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2001. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Årsta 98:10 som byggdes mellan 2001-2003 i vilka man upplåter lägenheter. 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 31 oktober 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Åke Eriksson	Ordförande	
Mikaela Löfbacka	Sekreterare	
Jan Bondesson	Ledamot	
Gunilla Sveijer	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är ledamöterna, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.
I valberedningen ingår Sofia Persson, sammankallande och Per-Olof Persson.

Som vicevärd har Gustav Rudholm fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Städservice i Uppsala AB	Städning
Upplands Ventilationstjänst AB	Ventilation
Kone AB	Hisservice

70

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 474 845 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 465 792 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 867 805 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 573 870 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 22 maj 2019.

Under året har underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Åtgärder efter OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i föreningens samtliga hus, 25 tkr.

Revision av bilparkeringar, nu finns en uppdaterad lista som underhålls av Upplands Boservice. Beslut att hyra ut externt 3 stycken lediga bilparkeringar, dock har föreningsmedlemmar förtur till dessa bilparkeringar.

Genomgång av föreningens soprum och beställning att tömma batteritunnor.

Gått igenom och åtgärdat vissa brandrisker i trapphus.

Nya dörrkoder sedan oktober 2019.

Planterat blommor framför varje husingång.

Fortlöpande granskning och attestering av fakturor till föreningen. En felaktig faktura har upptäckts.

Offertförfrågningar angående entreprenör som ska utföra bygget av 10 balkongtak. En entreprenör är vald av styrelsen att utföra jobbet: Niemi plåt o bygg AB. Detta beräknas kosta ca 1 500 tkr.

Årsavgiften höjdes från 2019-01-01 med 2%. Årsavgiften ändras inte för år 2020.

Årsavgiften planeras att höjas med 2 % år 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 793 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 fästställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 59 (60).

Under året har 9 (1) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Årsta 98:10 har ett taxeringsvärde uppgående till 47 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 37 000 000 kr. Fastigheten byggdes 2001-2003.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 3 248 kvm

2 rok 13 st

3 rok 15 st

4 rok 12 st

Summa bostadslägenheter

40 st

Carport

38 st

P-platser

4 st

Gästparkeringer

4 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

SP

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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	793	777	758	758
Låneskuld kr/kvm	7 824	7 990	7 695	7 861
Likvida medel	2 266	1 943	563	1 084
Kassalikviditet i %	26,8	21,3	50,4	85,6
Soliditet i %	54,1	53,1	54,1	53,7
Överskott för underhåll kr/kvm	282,0	214,0	205,0	158,0
Nettoomsättning	2 728	2 674	2 595	2 615
Resultat efter finansiella poster	475	-17	-328	30
Årets resultat	475	-17	-328	30
Eget kapital	30 619	30 133	30 161	30 489
varav underhållsfond	1 868	1 601	1 642	1 460
Utfört underhåll	0	272	541	30

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 placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt 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

MA

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 285 000	1 600 555	275 606	-17 410	30 143 751
Avsättning till fond för yttre underhåll		539 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-271 750			
Balanseras i ny räkning			-284 659	17 410	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				474 845	474 845
Belopp vid årets utgång	28 285 000	1 867 805	-9 053	474 845	30 618 597

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 053
Årets resultat	474 845
Att disponera	465 792
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	573 870
Balanserat resultat	-108 078
Summa	465 792

Ekonomisk ställning och resultat

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

3

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 728 218	2 673 715
Summa rörelseintäkter		<u>2 728 218</u>	<u>2 673 715</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 226 579	-1 627 023
Övriga externa kostnader	4	-73 241	-23 973
Personalkostnader och arvoden	5	-98 796	-92 955
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 000	-442 000
Summa rörelsekostnader		<u>-1 840 616</u>	<u>-2 185 951</u>
Rörelseresultat		887 602	487 764
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 875	523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 632	-505 697
Summa finansiella poster		<u>-412 757</u>	<u>-505 174</u>
Resultat efter finansiella poster		474 845	-17 410
Resultat före skatt		474 845	-17 410
Årets resultat		<u>474 845</u>	<u>-17 410</u>

2

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	54 302 920	54 744 920
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>54 302 920</u>	<u>54 744 920</u>
Summa anläggningstillgångar		54 302 920	54 744 920
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	4 991
Övriga fordringar	9	2 266 682	1 943 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 557	22 308
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 295 239</u>	<u>1 970 886</u>
Summa omsättningstillgångar		2 295 239	1 970 886
SUMMA TILLGÅNGAR		56 598 159	56 715 806

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 285 000	28 285 000
Fond för yttre underhåll		1 867 805	1 600 555
Summa bundet eget kapital		30 152 805	29 885 555
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 053	275 606
Årets resultat		474 845	-17 410
Summa fritt eget kapital		465 792	258 196
Summa eget kapital		30 618 597	30 143 751
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 403 339	17 303 339
Summa långfristiga skulder		17 403 339	17 303 339
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 009 145	8 649 145
Leverantörsskulder		104 354	165 916
Skatteskulder		108 560	104 648
Övriga skulder	12	16 496	16 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	337 668	332 541
Summa kortfristiga skulder		8 576 223	9 268 716
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 56 598 159	 56 715 806

30

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	474 845	-17 410
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	442 000	442 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	916 845	424 590
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-1 007	-8 701
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-52 683	4 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	863 155	420 527
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-540 000	960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 000	960 000
Årets kassaflöde	323 155	1 380 527
Likvida medel vid årets början	1 943 242	562 715
Likvida medel vid årets slut	2 266 397	1 943 242

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

2

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 planerliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 93-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 88 år.

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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 7 789 tkr 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.

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 575 152	2 524 644
Hysesintäkter p-platser	142 145	142 200
Överlåtelseavgift	8 141	2 276
Pantförskrivningsavgift	2 780	3 164
Övriga intäkter	0	1 431
Summa nettoomsättning	<u>2 728 218</u>	<u>2 673 715</u>

2

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	204 108	197 592
Serviceavtal	23 930	27 875
Entreprenadstäd	60 920	59 432
Besiktningkostnader	5 558	5 344
Snörenhållning	11 954	5 852
Förbrukningsmaterial	2 570	5 887
Reparationer	72 529	164 767
Elavgifter	63 688	80 197
Uppvärmning	359 040	365 663
Vatten och avlopp	108 996	108 908
Sophämtning	66 531	68 879
Avgift till samfällighetsförening	4 100	0
Fastighetsförsäkringar	56 829	54 592
Kabel-TV, bredband m.m	42 766	43 557
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	55 080	53 480
Administrativ förvaltning enligt avtal	71 976	69 228
Övriga externa tjänster, drift	7 562	31 500
Studie- och fritidsverksamhet	6 875	10 938
Övriga driftskostnader	1 567	1 582
Summa driftkostnader	<u>1 226 579</u>	<u>1 355 273</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll värme	0	271 750
Summa underhållskostnader	<u>0</u>	<u>271 750</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	1 226 579	1 627 023

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>
Hyror och arrende	1 000	4 000
Kontorsmaterial och liknande	1 037	587
Telefon och porto	9 589	6 465
Tidningar och tidskrifter, reklam	0	660
Konsultarvoden	50 392	483
Revisionsarvode extern revisor	11 223	11 778
Summa övriga externa kostnader	<u>73 241</u>	<u>23 973</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	62 310	69 389
Arvode valberedning	6 510	3 000
Övriga arvoden	15 000	6 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	14 976	14 566
Summa personalkostnader och arvoden	<u>98 796</u>	<u>92 955</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 875	516
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	6
Räntekostnader	-414 632	-505 696
Summa finansiella poster	<u>-412 757</u>	<u>-505 174</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	44 150 000	44 150 000
Ingående avskrivning på byggnader	-4 905 080	-4 463 080
Årets avskrivningar, byggnader	-442 000	-442 000
Bokförda värden byggnader	<u>38 802 920</u>	<u>39 244 920</u>
Mark	15 500 000	15 500 000
Markanläggningar	107 625	107 625
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-107 625	-107 625
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>54 302 920</u>	<u>54 744 920</u>
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	7 600 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	43 390	43 390
Ingående avskrivningar på inventarier	-43 390	-43 390
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 266 398	1 943 242
Skattekonto	284	345
Summa övriga fordringar	<u>2 266 682</u>	<u>1 943 587</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Sophämningskostnader	2 778	2 786
Försäkringspremier	14 313	13 890
Kabel-TV avgifter m.m.	3 358	3 277
Övrigt upplupet och förutbetalt	8 108	2 355
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	28 557	22 308

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	25 412 484	25 952 484
Summa långfristiga skulder	25 412 484	25 952 484
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	31 365 000	31 365 000
Summa ställda säkerheter	31 365 000	31 365 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2019-12-31</u>
Swedbank	1,67	2023-09-25	7 192 504
Swedbank	1,02	2020-03-28	6 289 145
Swedbank	1,65	2021-01-25	4 260 835
Swedbank	1,69	2022-08-25	6 170 000
Swedbank	0,90	2020-03-25	1 500 000
Summa			25 412 484
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-220 000
Avgår lån för omförhandling 2020			-7 789 145
Totalt			17 403 339

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 16 523 339

Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	10 769	10 233
Avräkning sociala avgifter	5 536	6 233
Övriga kortfristiga skulder	191	0
Summa övriga skulder	<u>16 496</u>	<u>16 466</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode revision	11 220	10 997
Elavgifter	6 136	6 801
Uppvärmningskostnader	45 673	48 334
Förutbetalda hyror och avgifter	198 334	185 903
Upplupna räntekostnader	76 305	76 705
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	3 801
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>337 668</u>	<u>332 541</u>

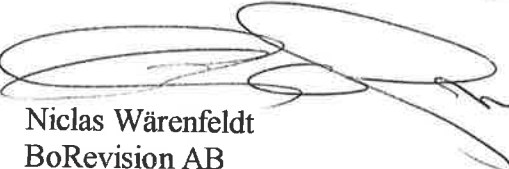
Uppsala 2020-05-07


Åke Eriksson


Mikaela Löfbacka


Jan Bondesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11.


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klarbäret, org.nr. 769607-1443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klarbäret för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Klarbäret för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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:

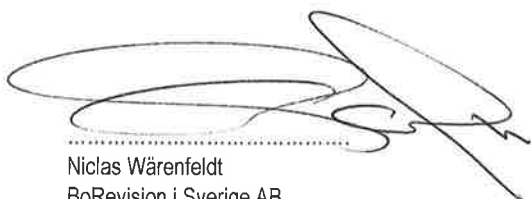
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser 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 11/5-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hej!

Här kommer valberedningens förslag till styrelse och andra förtroendeposter.

Enligt önskemål från sittande styrelse har vi valt att lägga till en ledamot i vårt förslag, så att styrelsen ska bestå av fyra ledamöter istället för nuvarande tre. Detta för att minska arbetsbelastningen på varje styrelsemedlem.

Vårt förslag till årsstämman är följande:

Styrelse:

Åke Eriksson	ledamot	vald till och med 2021
Jan Bondesson	ledamot	1 år
Mikaela Löfbacka	ledamot	1 år
Peter Bäckgren	ledamot	1 år
Frida Björk	suppleant	1 år

Liksom förra året föreslår vi att styrelsen själva väljer ordförande under det konstituerande mötet.

Valberedning:

Lottie Rudholm	ordförande	1 år
?	ledamot	1 år

Vicevärd:

Gustaf Rudholm	1 år
----------------	------

Vi vill tacka alla er som ställer upp för föreningen!

Vänliga hälsningar,

Sofia och Pär-Olof

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 anskaffningsvärdet, 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).

Bostadsrättskollen 2019

Brf Klarbäret

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 282 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 7824 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 9,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 164 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Årsavgift 793 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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