

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Arken  
Org nr: 769618-5912



KF



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 3  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |

## Bilagor

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Arken får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-18.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av ökad kostnad för underhåll och reparationer samt driftskostnaderna har ökat inom el och uppvärmning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 596 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 23:16 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastigheternas adress är Sägargatan 6-8 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar via Bolander & Co. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok | Totalt |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 13    | 25    | 20    | 7     | 1     | 66     |

Total tomtarea: 2 304 m<sup>2</sup>

Total Bostadsarea: 5 764 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 127 332 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 127 332 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfällighetern Torget som förvaltar Uppsala Kungsängen GA:17. Föreningen är även delaktig i Samfälligheten Spolen 14-16 som förvaltar gemensamhetsanläggningen Uppsala Kungsängen GA:16.



#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 295 tkr och planerat underhåll för 273 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning                            | Belopp |
|----------------------------------------|--------|
| Rensning av kanalsystem samt OVK       | 166    |
| Fågelsäkring pigg & tråd               | 42     |
| Installation av driftsättning i garage | 65     |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag     | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-------------|--------------------------------|
| Bore Dahlberg       | Ordförande  | 2020                           |
| Anders Arovelius    | Sekreterare | 2019                           |
| Torbjörn Karlsson   | Kassör      | 2019                           |
| Rosa Viola Rådman   | Ledamot     | 2019                           |
| Jan-Erik Westman    | Ledamot     | 2020                           |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag     | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Agneta Riesenfeld   | Suppleant   | 2019                           |
| Birgitta Lundvik    | Suppleant   | 2019                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              |
|---------------------|----------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor |

#### Revisorssuppleanter

|         |
|---------|
| KPMG AB |
|---------|

#### Valberedning

|              |
|--------------|
| Ingen utsedd |
|--------------|

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



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den sänktes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 477 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                   | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                | 3 894   | 3 812   | 3 872   | 4 143   | 3 751   |
| Resultat efter finansiella poster              | -723    | 48      | -613    | -661    | -655    |
| Balansomslutning                               | 195 729 | 196 824 | 196 998 | 197 850 | 198 535 |
| Soliditet %                                    | 73      | 73      | 73      | 73      | 73      |
| Likviditet %                                   | 413     | 376     | 340     | 316     | 261     |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 477     | 477     | 530     | 530     | 530     |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                       | 88      | 104     | 186     | 255     | 290     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                         | 9 129   | 9 191   | 9 247   | 9 282   | 9 310   |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

KF

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                     | Bundet          |                 | Fritt               |                |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                  | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början          | 142 420 000     | 1 048 426       | -530 892            | 49 797         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                 |                 | 49 797              | -49 797        |
| Årets resultat                   |                 |                 |                     | -722 578       |
| Vid årets slut                   | 142 420 000     | 1 048 426       | -481 095            | -722 578       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat -481 095

Årets resultat -722 578

**Summa -1 203 673**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden -250 000

Ianspråktagande av underhållsfonden 273 012

**Att balansera i ny räkning - 1 180 661**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

KF

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 893 696                | 3 812 317                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 237 682                  | 374 694                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 131 378</b>         | <b>4 187 011</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4 | -2 565 985               | -1 814 658               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -354 979                 | -300 767                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -111 041                 | -105 047                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 318 495               | -1 318 495               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 350 500</b>        | <b>-3 538 967</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-219 122</b>          | <b>648 043</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 5 535                    | 3 303                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -508 991                 | -601 550                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-503 457</b>          | <b>-598 247</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-722 578</b>          | <b>49 797</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-722 578</b>          | <b>49 797</b>            |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 190 857 786        | 192 176 280        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>190 857 786</b> | <b>192 176 280</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>190 857 786</b> | <b>192 176 280</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 60                 | 0                  |
| Övriga fordringar                             | Not 12 | 35 502             | 577                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 135 945            | 108 343            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>171 507</b>     | <b>108 920</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 4 699 896          | 4 539 087          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>4 699 896</b>   | <b>4 539 087</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>4 871 404</b>   | <b>4 648 007</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>195 729 189</b> | <b>196 824 287</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 142 420 000        | 142 420 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 048 426          | 1 048 426          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>143 468 426</b> | <b>143 468 426</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -481 095           | -530 892           |
| Årets resultat                               |        | -722 578           | 49 797             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 203 673</b>  | <b>-481 095</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>142 264 753</b> | <b>142 987 331</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 52 285 421         | 52 600 385         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>52 285 421</b>  | <b>52 600 385</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 335 012            | 375 108            |
| Leverantörsskulder                           | Not 17 | 212 201            | 232 878            |
| Skatteskulder                                | Not 18 | 174 156            | 130 035            |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 29 835             | 57 323             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 427 812            | 441 227            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 179 016</b>   | <b>1 236 571</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>195 729 189</b> | <b>196 824 287</b> |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

KF

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 2 748 216                | 2 748 171                |
| Hyrer, lokaler                      | 95 919                   | 96 250                   |
| Hyrer, garage                       | 603 167                  | 591 926                  |
| Hyrer, p-platser                    | 40 806                   | 20 655                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -282                     | -250                     |
| Vattenavgifter                      | 117 503                  | 119 049                  |
| Elavgifter                          | 288 367                  | 236 516                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>3 893 696</b>         | <b>3 812 317</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 217 800                  | 127 050                  |
| IT-avgifter                            | 0                        | 90 750                   |
| Övriga ersättningar                    | 19 701                   | 6 496                    |
| Fakturerade kostnader                  | 180                      | 360                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 1                        | 37                       |
| Erhållna skadestånd                    | 0                        | 150 000                  |
| Övriga rörelseintäkter                 | 0                        | 1                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>237 682</b>           | <b>374 694</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                        | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                              | -273 012                 | -35 098                  |
| Reparationer                           | -295 068                 | -123 948                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt   | -87 441                  | -86 715                  |
| Arrendeavgifter, samfällighetsavgifter | -243 960                 | -137 923                 |
| Försäkringspremier                     | -62 349                  | -40 199                  |
| Kabel- och digital-TV                  | -206 865                 | -202 297                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete         | -2 639                   | 0                        |
| Serviceavtal                           | -29 819                  | -9 714                   |
| Obligatoriska besiktningar             | -61 980                  | -58 702                  |
| Bevakningskostnader                    | -26 848                  | -24 695                  |
| Snö- och halkbekämpning                | 0                        | -8 137                   |
| Ersättningar till hyresgäster          | -1 599                   | 0                        |
| Drift och förbrukning, övrigt          | -18 734                  | -16 142                  |
| Förbrukningsinventarier                | -5 361                   | -4 138                   |
| Vatten                                 | -144 755                 | -143 752                 |
| Fastighetsel                           | -543 368                 | -437 812                 |
| Uppvärmning                            | -395 957                 | -317 144                 |
| Sophantering och återvinning           | -104 808                 | -104 055                 |
| Förvaltningsarvode drift               | -61 423                  | -64 188                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>            | <b>-2 565 985</b>        | <b>-1 814 658</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -250 970                 | -183 187                 |
| Lokalkostnader                             | 0                        | -400                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -25 515                  | -17 605                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -30 825                  | -5 208                   |
| Kreditupplysningar                         | -164                     | -2 483                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -22 015                  | -10 976                  |
| Representation                             | 0                        | -21 931                  |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -1 007                   |
| Telefon och porto                          | 5 955                    | 0                        |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -6                       |
| Konsultarvoden                             | -24 400                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -2 790                   | -822                     |
| Advokat och rättegångskostnader            | 0                        | -39 406                  |
| Övriga externa kostnader                   | -4 255                   | -17 735                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-354 979</b>          | <b>-300 767</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -90 177                  | -52 264                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | 0                        | -27 579                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -4 800                   |
| Sociala kostnader                                     | -20 864                  | -20 404                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-111 041</b>          | <b>-105 047</b>          |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -1 318 495               | -1 318 495               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 318 495</b>        | <b>-1 318 495</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                               | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 16                       | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                          | 5 519                    | 3 303                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>5 535</b>             | <b>3 303</b>             |



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -507 304                 | -599 658                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -1 687                   | -1 892                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-508 991</b>          | <b>-601 550</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                               | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 155 033 000        | 155 033 000        |
| Mark                                          | 43 167 000         | 43 167 000         |
|                                               | <b>198 200 000</b> | <b>198 200 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>198 200 000</b> | <b>198 200 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -6 023 720         | -4 705 225         |
|           | <b>- 6 023 720</b> | <b>- 4 705 225</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                    |                    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 318 495         | -1 318 495         |
|                             | <b>- 1 318 495</b> | <b>- 1 318 495</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>- 7 342 214</b> | <b>- 6 023 720</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 147 690 786 | 149 009 280 |
| Mark      | 43 167 000  | 43 167 000  |

**Taxeringsvärden**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader                    | 93 332 000         | 93 332 000         |
| Mark                         | 34 000 000         | 34 000 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>127 332 000</b> | <b>127 332 000</b> |

KF

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

|                                                        | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 72 685          | 72 685          |
|                                                        | <b>72 685</b>   | <b>72 685</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>72 685</b>   | <b>72 685</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -72 685         | -72 685         |
|                                                        | <b>- 72 685</b> | <b>- 72 685</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                |                 | 0               |
|                                                        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 72 685</b> | <b>- 72 685</b> |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2018-12-31    | 2017-12-31 |
|--------------------------------|---------------|------------|
| Skattekonto                    | 35 502        | -840       |
| Fordringar hos leverantörer    | 0             | 1 417      |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>35 502</b> | <b>577</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda driftkostnader                               | 4 943          | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 62 374         | 0              |
| Förutbetald vattenavgift                                  | 10 801         | 0              |
| Förutbetald renhållning                                   | 6 810          | 6 810          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 51 017         | 32 604         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0              | 63 330         |
| Förutbetald samfällighetsavgift                           | 0              | 5 599          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>135 945</b> | <b>108 343</b> |



**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 326 606        | 2 277 053        |
| Transaktionskonto           | 2 373 290        | 2 262 034        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 699 896</b> | <b>4 539 087</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 52 620 433        | 52 975 493        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -335 012          | -375 108          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>52 285 421</b> | <b>52 600 385</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,99%      | 2019-06-30          | 3 930 300,00         | 0,00                 | 19 800,00          | 3 910 500,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,99%      | 2019-06-30          | 13 587 918,00        | 0,00                 | 68 452,00          | 13 519 466,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,99%      | 2019-06-30          | 13 865 222,00        | 0,00                 | 69 852,00          | 13 795 370,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,95%      | 2020-06-30          | 13 691 642,00        | 0,00                 | 137 604,00         | 13 554 038,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,94%      | 2021-06-30          | 7 900 411,00         | 0,00                 | 59 352,00          | 7 841 059,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>52 975 493,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>355 060,00</b>  | <b>52 620 433,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 335 012 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 340 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 50 945 373 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 335 012        | 375 108        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>335 012</b> | <b>375 108</b> |

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                 | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 212 201        | 232 878        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>212 201</b> | <b>232 878</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                            | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder              | 174 156        | 130 035        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>174 156</b> | <b>130 035</b> |

KF

**Not 19 Övriga skulder**

|                              | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld för moms               | 29 835        | 8 115         |
| Avräkning hyror och avgifter | 0             | 49 208        |
| <b>Summa övriga skulder</b>  | <b>29 835</b> | <b>57 323</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 968            | 1 298          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 48 493         | 0              |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 108 447        | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 60 554         | 96 840         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 60 239         | 45 630         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 19 520         | 13 525         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 129 591        | 283 934        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>427 812</b> | <b>441 227</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                        | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 55 880 000 | 55 880 000 |

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

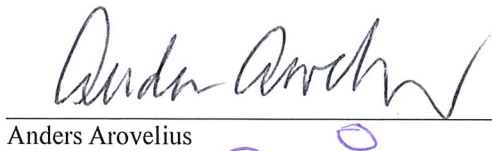
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

KF

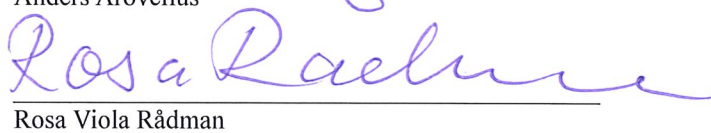
**Styrelsens underskrifter**

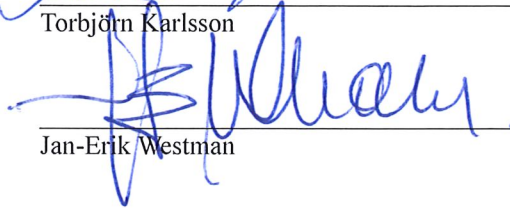
Uppsala 2019-04-09  
Ort och datum

  
Bore Dahlberg

  
Anders Arovelius

  
Torbjörn Karlsson

  
Rosa Viola Rådman

  
Jan-Erik Westman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08

  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor KARIN FRANCOU

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Arken, org. nr 769618-5912

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Arken för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 BRF Arken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

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

Uppsala den 8 maj 2019

KPMG/AB

Karin François

Auktoriserad revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

