

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

BRF Uttern i Karlstad
Org nr: 773200-1388



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Uttern i Karlstad får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-03.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att inga underhållsåtgärder har gjorts under detta räkenskapsåret. Föreningen har inga räntekostnader då de har betalat av sina fastighetslån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 966% till 1195%.

I resultatet ingår avskrivningar med 95 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 525 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 147 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uttern 18 i Karlstads Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 33 lägenheter samt två uthyrningslokaler uppförda. Det finns också en föreninglokal. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Åttkantsgatan 3, 3A och 5 i Karlstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Från och med 2017-10-01 ingår det bredband från Com Hem AB i årsavgiften.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
6	9	15	3	0	0	33
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:3		Antal garage:7		Antal P-platser: 22
						Föreningen hyr även ut 2 parkeringsytor

Total tomtarea:	2520 m ²
Total bostadsarea:	2 043 m ²
Total lokalarea:	373 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 211,5m²

Årets taxeringsvärde	30 361 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 822 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet/lokaltyp	Yta m ²
Karlstads Kommun	Kontor	147
Alipour Sataar	Frisör	64

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,83 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Tekniks förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
ComHem AB	Kabel-TV

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 61 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 190 tkr (77 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. **PE**

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2016/2017	Nya lägenhetsdörrar och postboxar
Underhåll	2016/2017	Elinstallationer
Underhåll	2016/2017	Målning av trapphus, källare och garageportar
Underhåll	2017/2018	Ombyggnad av lokal till föreningslokal
Underhåll	2017/2018	Ny torktumlare
Underhåll	2017/2018	Bergvärme
Underhåll	2017/2018	Elinstallationer
Underhåll	2018/2019	Nya säkerhetsdörrar i källaren
Underhåll	2018/2019	Elinstallationer
Underhåll	2018/2019	Installation av ny säkerhetskamera
Underhåll	2018/2019	Installation av ny cirkulationspump

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Stjernlöf	Ordförande	
Susanna Henriksson	Sekreterare	
Stefan Fagerholm	Ledamot	
Emil Karlström	Ledamot	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Olsson	Suppleant	
Robin Andersson	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ove Eriksson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kim Hellqvist	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-07-01 då den sänktes med 5% och den sänktes även 2019-07-01 med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgiften.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 419 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 41 bostadsrätter placerade (föregående år 41 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2019	2019/2018	2018/2017	2017/2016	2016/2015
Nettoomsättning	1224	1248	1251	1269	1 256
Resultat efter finansiella poster	431	274	250	-323	513
Årets resultat	431	274	250	-323	513
Resultat exklusive avskrivningar	525	369	344	-228	608
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	335	183	158	-748	438
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	79	77	77	215	70
Balansomslutning	3 658	3 233	2 975	2 671	3 025
Soliditet	93%	92%	92%	92%	92%
Likviditet	1195%	965%	775%	784%	788%
Avgifts- och hyresbortfall	0	0	0,11%	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	419	441	441	441	441
Driftkostnader, kr/m ²	216	287	293	558	211
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	216	188	205	201	177
Ränta, kr/m ²	0	0	0	0	0
Underhållsfond, kr/m ²	229	151	172	184	326
Lån, kr/m ²	0	0	0	0	0
Skuldkvot	0	0	0	0	0

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. pe

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 385	0	0	364 365	2 203 349	274 734
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					274 734	-274 734
Reservering underhållsfond				190 000	-190 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						430 551
Vid årets slut	136 385	0	0	554 365	2 288 083	430 551

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 478 083
Årets resultat	430 551
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-190 000
Summa	2 718 634

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 718 634
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 210 372	1 234 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 119	13 974
Summa rörelseintäkter		1 224 491	1 248 622
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-522 454	-692 407
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 204	-81 399
Personalkostnader	Not 6	-90 624	-109 528
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-94 586	-94 508
Summa rörelsekostnader		-798 868	-977 843
Rörelseresultat		425 622	270 779
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 928	3 955
Summa finansiella poster		4 928	3 955
Resultat efter finansiella poster		430 551	274 734
Årets resultat		430 551	274 734

PE

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	686 211	780 797
Summa materiella anläggningstillgångar		686 211	780 797
Summa anläggningstillgångar		686 211	780 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	61	121
Övriga fordringar	Not 11	54 117	47 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	117 572	95 929
Summa kortfristiga fordringar		171 750	143 342
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 800 140	2 308 379
Summa kassa och bank		2 800 140	2 308 379
Summa omsättningstillgångar		2 971 890	2 451 721
Summa tillgångar		3 658 101	3 232 518

9c

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	136 385	136 385	
Fond för yttre underhåll	554 365	364 365	
Summa bundet eget kapital	690 750	500 750	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 288 083	2 203 349	
Årets resultat	430 551	274 734	
Summa fritt eget kapital	2 718 634	2 478 083	
Summa eget kapital	3 409 383	2 978 833	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 14	75 650	127 511
Övriga skulder	Not 15	13 292	23 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	159 775	102 711
Summa kortfristiga skulder	248 718	253 685	
Summa eget kapital och skulder	3 658 101	3 232 518	

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	80
Standarförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	855 648	900 732
Hyror, lokaler	203 648	199 742
Hyror, garage	42 732	42 732
Hyror, p-platser	108 344	91 442
Summa nettoomsättning	1 210 372	1 234 648

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	11 403	13 091
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	3
Övriga rörelseintäkter	2 358	520
Summa övriga rörelseintäkter	14 119	13 974

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-238 094
Reparationer	-60 943	-11 320
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 767	-60 341
Försäkringspremier	-21 348	-20 914
Kabel- och digital-TV	-63 240	-62 985
Obligatoriska besiktningar	-53 999	-8 875
Snö- och halkbekämpning	-3 611	-14 453
Förbrukningsinventarier	-689	-2 187
Vatten	-50 598	-47 403
Fastighetsel	-92 836	-86 463
Uppvärmning	-22 832	-39 214
Sophantering och återvinning	-30 125	-28 958
Förvaltningsarvode drift	-53 466	-71 199
Summa driftkostnader	-522 454	-692 407

pe

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration , Riksbyggen	-50 524	-48 974
IT-kostnader, Telenor	-1 800	-1 792
Arvode, yrkesrevisorer KPMG	-9 013	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-1 525	-537
Kreditupplysningar	-675	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 876	-12 191
Kontorsmateriel	-862	0
Medlems- och föreningsavgifter Fastighetsägarna	-5 130	-5 030
Konsultarvoden	-8 000	0
Bankkostnader Swedbank	-1 800	-1 800
Summa övriga externa kostnader	-91 204	-81 399

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön	-14 954	-24 064
Styrelsearvoden	-8 041	-7 905
Sammanträdesarvoden	-11 825	-10 230
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-39 102	-38 165
Övriga kostnadsersättningar	-69	-5 459
Pensionskostnader	-310	-519
Sociala kostnader	-16 324	-23 186
Summa personalkostnader	-90 624	-109 528

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-31 584	-31 595
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-63 002	-62 913
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-94 586	-94 508

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 917	3 944
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 928	3 955

pe

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	2 518 826	2 518 826
Mark	171 000	171 000
Standardförbättringar	1 081 534	1 081 534
Summa anskaffningsvärde	<u>3 771 360</u>	<u>3 771 360</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 990 609	-1 959 014
Standardförbättringar	-999 954	-937 041
Summa ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 990 563</u>	<u>-2 896 055</u>
Årets avskrivningar		
Byggnader	-31 595	-31 595
Standardförbättringar	-62 913	-62 913
Summa årets avskrivningar	<u>-94 508</u>	<u>-94 508</u>
Summa utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 085 071</u>	<u>-2 990 563</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>686 289</u>	<u>780 797</u>
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 200 000	21 200 000
Lokaler	2 161 000	1 622 000
Totalt taxeringsvärde	<u>30 361 000</u>	<u>22 822 000</u>
varav byggnader	16 996 000	15 248 000
varav mark	13 365 000	7 574 000

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	61	121
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	<u>61</u>	<u>121</u>

PE

Not 11 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	32 630	34 347
Skattekonto	21 487	12 945
Summa övriga fordringar	54 117	47 292

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	19 604	17 428
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 535	62 265
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 834	15 786
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	450	450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 149	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 572	95 929

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel, Swedbank	1 285 884	250 215
Transaktionskonto Swedbank	213 240	761 599
Bankmedel, SBAB	1 301 016	1 296 564
Summa kassa och bank	2 800 140	2 308 379

Not 14 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	75 650	127 511
Summa leverantörsskulder	75 650	127 511

Not 15 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	-1 305	10 655
Skuld sociala avgifter och skatter	13 037	11 248
Avräkning hyror och avgifter	1 560	1 560
Summa övriga skulder	13 292	23 463

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 311	0
Upplupna elkostnader	3 863	3 770
Upplupna värmekostnader	907	2 315
Upplupna kostnader för renhållning	2 456	2 997
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 239	93 629
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 775	102 711

Not Ställda säkerheter

2020-06-30

2019-06-30

Fastighetsinteckningar

Not Eventualförpliktelser

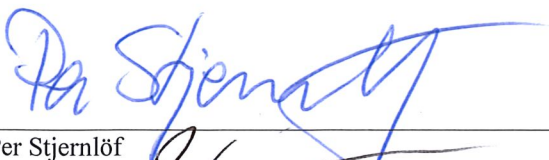
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2020-09-07
Ort och datum



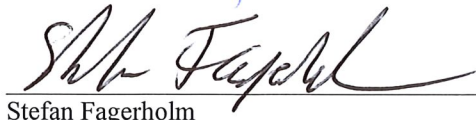
Per Stjernlöf



Emil Karlström



Susanna Henriksson



Stefan Fagerholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-29



Pontus Ericsson
KPMG
Auktoriserad revisor



Ove Eriksson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uttern i Karlstad, org. nr 773200-1388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Uttern i Karlstad för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av allmänna uppgifter om brf, en ordlista samt nyckeltal för föreningen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

PE

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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Uttern i Karlstad för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Karlstad 2020-09-29

KPMG AB



Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor



Ove Eriksson
Förtroendevald 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 ränteintäkter 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.

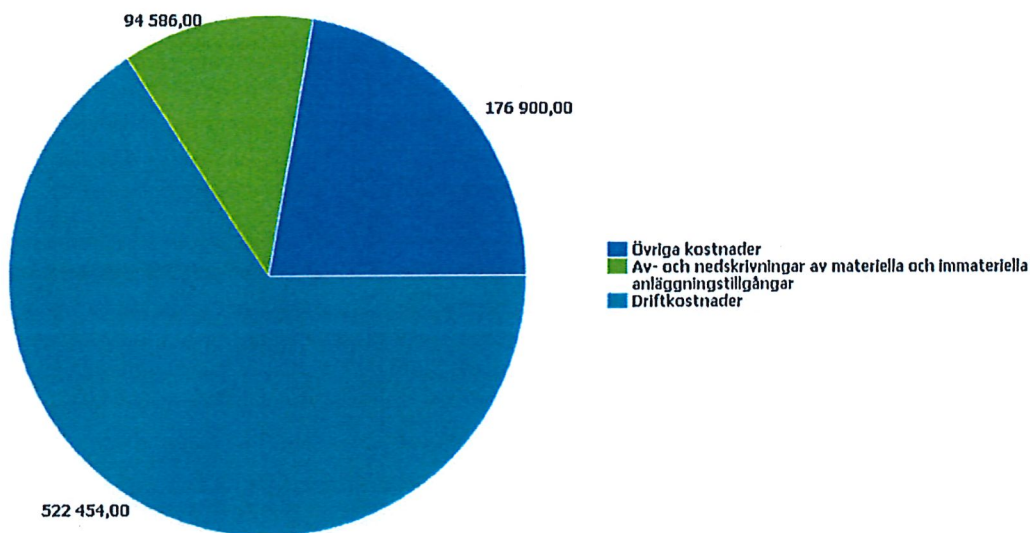
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

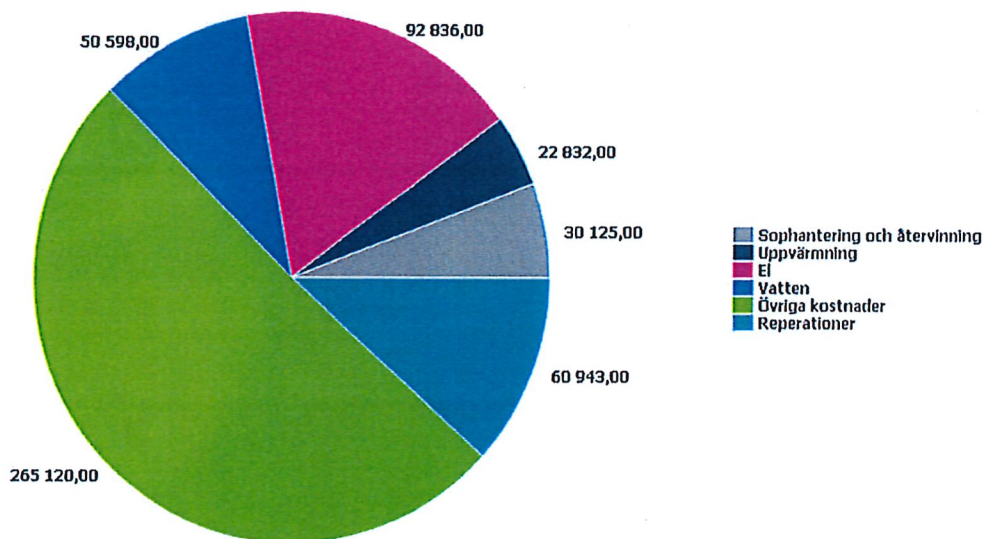
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	522 454	692 407
Övriga externa kostnader	91 204	81 399
Personalkostnader	90 624	109 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	94 586	94 508
Finansiella poster	-4 928	-3 955
Summa kostnader	793 940	973 887



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	845	300
Städ, utgift för materialinköp	0	1 150
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	33 782	69 749
Inre skötsel/städ grund	18 840	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	8 875
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	53 999	0
Snö- och halkbekämpning	3 611	14 453
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	939	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	701
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 234	0
Rep install utg för köpta tj Värme	22 539	7 339
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6 564	3 280
Rep install utg för köpta tj El	2 045	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	26 622	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	148 569
UH installationer utg för köpta tj	0	6 715
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	7 825
UH installationer utg för köpta tj El	0	74 986
Fastighetsel	92 836	86 463
Uppvärmning	22 832	39 214
Vatten	50 598	47 403
Sophämtning	30 125	28 958
Fastighetsförsäkring	21 348	20 914
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	63 240	62 985
Fastighetsskatt	68 767	60 341
Förbrukningsinventarier	689	2 187
Summa driftkostnader	522 454	692 407



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
BOA	2 043 kr/kvm	
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31	
Fastighetsel	45	
Fastighetsförsäkring	10	
Fastighetsskatt	34	
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	
Förbrukningsinventarier	0	
Hyra container	0	
Inre skötsel/städ grund	9	
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	26	
Obligatoriska besiktningkostnader	0	
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	13	
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	
Rep install utg för köpta tj El	1	
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	
Rep install utg för köpta tj Värme	11	
Rep installationer utg för köpta tj	0	
Rep markytor utg för köpta tj	0	
Rep p-plats utg för köpta tj	0	
Snö- och halkbekämpning	2	
Sophämtning	15	
Statuskontroll	0	
Städ, utgift för materialinköp	0	
Systematiskt brandskyddsarbete	0	
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	
UH installationer utg för köpta tj	0	
UH installationer utg för köpta tj El	0	
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	
UH lokaler utg för köpta tj	0	
Uppvärmning	11	
Vatten	25	
Vattenskador	0	
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	17	
Övriga kostnader för rep och UH	0	
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	
Summa driftkostnader	255,73	

BRF Uttern i Karlstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Uttern i Karlstad i samarbete med
Riksbyggen*

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

