

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Uttern 3 i Kristianstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.
I stämman deltog 11 medlemmar, varav 7 röstberättigade.

Verksamheten

Föreningen består av 10 lägenheter.

Föreningens fastighet med beteckning Uttern 3 i Kristianstad byggdes 1904

På fastigheten finns 1 bostadshus med adressen Kanalgatan 28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Fler årsöversikt (tkr)

	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	744	712	715
Rörelseresultat tkr	137	238	171
Resultat efter finansiella poster tkr	69	175	110
Balansomslutning tkr	7 563	7 928	7 858
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll har grindarna renoverats och utrustats med låsmekanism.

Övrigt

Avtal med Skånska Högtrycksspolarerna är tecknad för årlig inspektion av avloppsstammarna.

En extra amortering har gjorts under året med 400 000 kr.

Aktiviteter

Föreningen har under året haft olika aktiviteter såsom städdagar.

Avgifter o hyror

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 14 medlemmar.
Inga lägenhetsöverlåtelse har gjorts under året.

Styrelsen samt suppleanter

Hans Rosén	ordförande
Mikael Nilsson	ledamot
Lars Jönsson	ledamot
Frank Barth	ledamot
Hanna Gardell	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Rosén, Mikael Nilsson, Lars Jönsson, Frank Barth och Hanna Gardell.

Vicevärd

Lars Jönsson

Valberedning

Till valberedningen utsågs Christina Jönsson och Carina Ivan.

Under året har 4 styrelsemöten samt konstituerande sammanträde avhållits.

Föreningen tecknas av styrelsen eller i förening av Hans Rosén och Mikael Nilsson.

Revisor

Revisorer är Johan Törnquist och som suppleant Josefine Lind.

Förväntad framtida utveckling.

Avgifter

Under 2021 beräknas månadsavgifterna vara oförändrade.

Framtida underhåll

Förutom löpande underhåll är planerat för nytt cykelställ under 2021.
Att undersöka möjligheter till hiss i fastigheten och därefter inreda råvinden till bostäder.

BRF Uttern 3
Org.NR 769608-0139

Eget kapital

Förändring av eget kapital	Insatser	Yttre fond	Bal. Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 662 384	148 879	-11 130	174 885
Vinst Disp. Enl. stämmobeslut			174 885	-174 885
Avsättning YUF		10 688	-10 688	
Anspråktagande YUF				69 294
Årets resultat	2 662 384	159 567	153 067	69 294

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst balanseras i ny räkning

Årets vinst	69 294,38
Balanserat resultat	<u>153 066,73</u>
Summa	222 361,11

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysning.

2

Resultaträkning (kr)		2020	2019
Nettoomsättning	Not 1	744 494	711 828
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	Not 2	-421 606	-312 000
Personalkostnader	Not 3	-54 743	-31 011
Avskrivningar		-130 938	-130 938
		<u>-607 287</u>	<u>-473 949</u>
Rörelseresultat		137 207	237 879
Finansiella poster	Not 4		
Räntekostnader		-67 913	-62 994
		<u>-67 913</u>	<u>-62 994</u>
Resultat efter finansiella poster		69 294	174 885
Årets Resultat		69 294	174 885

Balansräkning (kr)		2020	2019
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	Not 5		
Byggnader o mark		7 111 715	7 242 653
		<u>7 111 715</u>	<u>7 242 653</u>
Summa anläggningstillgångar		7 111 715	7 242 653
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	Not 6	16 982	17 502
Förutb. kostnader/Uppl. intäkter	Not 7	76 584	12 747
		<u>93 566</u>	<u>30 249</u>
Kassa och bank	Not 8	358 038	655 032
Summa omsättningstillgångar		451 604	685 281
SUMMA TILLGÅNGAR		7 563 319	7 927 934

2

Balansräkning (kr)	2020	2019
Eget kapital och skulder		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	2 662 384	2 662 384
Fond Yttre underhåll	159 567	148 879
<u>Fritt eget kapital</u>		
Fritt eget kapital	153 067	-11 130
Årets resultat	69 294	174 885
Summa eget kapital	3 044 312	2 975 018
<u>Långfristiga skulder</u>	Not 9	
Skulder kreditinstitut		4 753 936
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	21 195	23 475
Uppl. Kostnader/Förutb. Intäkter	Not 10	113 201
Korfrist. låneskuld kreditinstitut	Not 9	4 375 486
Övriga korta skulder	9 125	3 735
	4 519 007	198 980
Summa skulder	4 519 007	4 952 916
Summa skulder och eget kapital	7 563 319	7 927 934

2

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden. Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byggnad och mark

Avskrivningen grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och är beräknad med hänsyn till byggnadens ekonomiska livslängd. Avskrivning sker med 1,9 % på ingående anskaffningsvärde.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital. Avsättning görs med 0,3 % av byggnadens förvärvskostnad.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	665 623	665 623
Intäkter parkeringsplatser	26 400	26 400
Bredband	19 800	19 800
Övriga intäkter	32 671	5
Summa	744 494	711 828

Not 2 Drift och underhåll

	2020	2019
El	10 502	12 742
Värme	136 862	135 596
Vatten	25 208	31 515
Renhållning	17 510	18 859
TV/bredband	19 800	19 800
Underhåll	139 653	26 281
Övriga fastighetskostnader	49 600	43 197
Revision o adm. arvode	21 030	20 592
Förvaltningskostnader	1 441	3 418
Summa	421 606	312 000

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

	2020	2019
Arvoden o löner		
Löner driften	24 000	24 000
Styrelsearvode	18 000	
Sociala kostnader	12 743	7 011
Summa	54 743	31 011

W

Not 4 Finansiella poster	2020	2019
Räntekostnader	67 913	62 994
Summa	67 913	62 994

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2020	2019
--	------	------

Föreningen äger fastigheten Kristianstad Uttern 3 i Kristianstad

<u>Byggnader och mark</u>		
Byggnad	6 891 525	6 891 525
Mark	2 287 350	2 287 350
Årets anskaffningar		
Ingående planenligt restvärde	9 178 875	9 178 875
Ackumulerade avskrivningar	-1 936 222	-1 805 284
Årets avskrivningar byggnad o mark	-130 938	-130 938
Summa	-2 067 160	-1 936 222
Bokförda värden	7 111 715	7 242 653

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 13 392 000 kr varav markvärde 4 992 000 kr.

Not 6 Övriga fordringar	2020	2019
Skattefordringar	16 790	17 310
Skattekontot	192	192
Summa	16 982	17 502

Not 7 Förutb. Kostnader/Uppl. intäkter	2020	2019
Försäkringsersättning	32 666	
LGH 1301 Återb	28 349	
Försäkring	12 099	9 317
Fora	170	130
Bredbandsbolaget	3 300	3 300
Summa	76 584	12 747

Not 8 Kassa o bank	2020	2019
Sparbanken Skåne	358 038	655 032

Not 9 Skuld till kreditinstitut	2020	2019
Långgivare		
Sparbanken Skåne	2 187 743	
Sparbanken Skåne	2 187 743	
Sparb. Skåne hypotek		982 500
Sparb. Skåne hypotek		1 076 538
Sparb. Skåne hypotek		2 781 098
	4 375 486	4 840 136

Del av långfristiga skulder som amorteras inom ett år	86 200	86 200
Del av långfristiga skulder som amorteras inom fem år	431 000	431 000

Enl. ny rekommendation ska lån som skall konverteras inom ett år eller är rörliga, rubriceras som kortfristiga skulder. Styrelsen har dock ingen avsikt att säga upp lånen eller göra mer amorteringar än det som anges ovan. Alltså anser styrelsen att de lånen kommer att vara kvar under flera år framöver.

Not 10 Uppl. kostnader/Förutb. Intäkter

	2020	2019
PRL skatt	2 590	2 590
Räntor	8 634	7 854
Soc. Avgifter	10 368	4 076
Förutbetalda hyror	62 742	42 102
C 4 energi	19 367	19 473
Öresunds kraft		475
Revision	9 500	9 000
Summa	113 201	85 570

Ställda panter

	2020	2019
Ställda panter		
Uttagna pantbrev	6 000 000	6 000 000

Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut

Framtida väsentliga händelser

Underhåll

Under 2021 kommer man att investera i ett cykelstall samt att undersöka möjligheter till att installera hiss och att i så fall inreda råvinden till bostäder.

Kristianstad 2021-02-08

Hans Rosen

Frank Barth

Mikael Nilsson

Lars Jönsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-12

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Uttern 3 i Kristianstad

Org.nr 769608-0139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Uttern 3 i Kristianstad för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Uttern 3 i Kristianstad för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

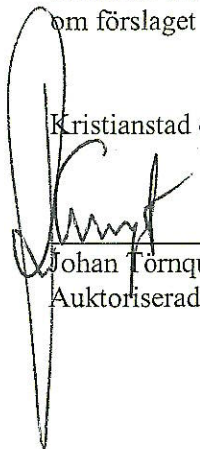
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den 12 april 2021


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor