

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Tre Björnar
Org nr: 769615-7705



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tre Björnar får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 2006-12-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-08.

Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 285 % till 506 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 946 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björnen 18 i Halmstads kommun. På fastigheterna finns 115 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Torsgatan 3 A-C, Torsgatan 5 A-D och Torsgatan 9 B-D i Halmstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2,5 r.o.k.	3 r.o.k.	3,5 r.o.k.	Summa
7	50	17	33	8	115

Dessutom tillkommer:

P-platser

115

Total bostadsarea: 8 375 m²

Varav hyresrätter: 743 m²

Årets taxeringsvärde 104 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 104 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 831 tkr och planerat underhåll för 1 356 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.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 355 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 373 tkr (164 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	135
Installationer	1 128
Huskropp utvändigt	48

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Andersson	Ordförande	2019
Berit Kjellberg	Ledamot	2019
Curt Wirström	Ledamot	2019
Oscar Rydsjö	Ledamot	2019
Sabina Uzelac	Ledamot	2019
Gunilla Larsson	Ledamot	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Carlsson, Baker Tilly Halmstad KB	Auktoriserad revisor	2019
Anders Hallgren	Föreningsvald revisor	2019

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.

Under verksamhetsåret har två hyresrätter upplåtits till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgifter lämnades oförändrade under 2018.

Hyran för hyresrätterna ändrades senast 2018-04-01 då den höjdes med 1,1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 593 kr/m²/år.

Av föreningens 115 lägenheter var vid verksamhetsårets slut 106 upplåtna med bostadsrätt och 9 som hyresrätt. Under året har två hyresrätter upplåtits till bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 326	6 403	6 315	6 412
Årets resultat	-939	-2 291	-4 217	-1 065
Soliditet %	52	50	50	50
Likviditet %	506	297	258	76
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	593	587	571	542
Ränta, kr/m ²	179	279	328	335
Underhållsfond, kr/m ²	136	154	154	578
Lån, kr/m ²	6 940	7 631	7 706	7 799

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 605 323	9 560 614	-1 292 090	-8 794 362	-2 290 917
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 290 917	2 290 917
Reservering underhållsfond			1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 355 608	1 355 608	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 335 812	2 347 919			
Årets resultat					-939 420
Vid årets slut	66 941 135	11 908 533	-1 236 482	-11 029 671	-939 420

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-11 085 278
Årets resultat	-939 420
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 355 608
Summa	-11 969 090

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 11 969 090**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 309 550	6 358 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 433	72 471
Summa rörelseintäkter		6 373 983	6 430 902
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 723 953	-4 834 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-858 282	-485 593
Personalkostnader	Not 6	-149 121	-125 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-945 963	-945 963
Summa rörelsekostnader		-5 677 319	-6 392 012
Rörelseresultat		696 664	38 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 374	7 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 636 438	-2 337 505
Summa finansiella poster		-1 632 064	-2 329 807
Resultat efter finansiella poster		-935 400	-2 290 917
Skatter			
Övriga skatter		-4 020	0
Årets resultat		-939 420	-2 290 917

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	124 585 282	125 518 744
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	150 000	162 500
Summa materiella anläggningstillgångar		124 735 282	125 681 244
Summa anläggningstillgångar		124 735 282	125 681 244
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	9 578	13 763
Övriga fordringar	Not 12	53 889	61 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	179 413	111 766
Summa kortfristiga fordringar		242 880	186 538
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 275 856	4 391 463
Summa kassa och bank		7 275 856	4 391 463
Summa omsättningstillgångar		7 518 735	4 578 001
Summa tillgångar		132 254 017	130 259 245

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	78 849 668	75 165 937	
Fond för yttre underhåll	1 236 482	1 292 090	
Summa bundet eget kapital	80 086 150	76 458 027	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-11 029 670	-8 794 362	
Årets resultat	-939 420	-2 290 917	
Summa fritt eget kapital	-11 969 090	-11 085 278	
Summa eget kapital	68 117 060	65 372 749	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	62 650 608	63 279 012
Summa långfristiga skulder		62 650 608	63 279 012
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	628 404	628 404
Leverantörsskulder		237 772	139 460
Övriga skulder	Not 16	51 541	33 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	568 632	806 220
Summa kortfristiga skulder		1 486 349	1 607 484
Summa eget kapital och skulder		132 254 017	130 259 245

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
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 965 150	4 913 584
Hyror, bostäder	961 063	995 491
Hyror, garage	463 020	449 356
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-79 683	0
Summa nettoomsättning	6 309 550	6 358 431

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	23 061	13 440
Övriga ersättningar	2 470	2 000
Övriga sidointäkter	38 902	57 031
Summa övriga rörelseintäkter	64 433	72 471

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 355 608	-2 575 049
Reparationer	-831 097	-504 684
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-153 758	-151 225
Försäkringspremier	-80 246	-78 651
Serviceavtal	-16 604	-58 679
Obligatoriska besiktningar	-22 919	-22 656
Bevakningskostnader	0	-18 635
Snö- och halkbekämpning	-28 281	-10 538
Förbrukningsinventarier	-20 018	-16 428
Vatten	-125 323	-162 975
Fastighetsel	-251 016	-216 864
Uppvärmning	-608 063	-511 189
Sophantering och återvinning	-231 019	-207 049
Förvaltningsarvode drift	0	-300 000
Summa driftkostnader	-3 723 953	-4 834 621

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-591 108	-280 322
IT-kostnader	-104 136	-105 670
Arvode, yrkesrevisorer	-30 287	-33 650
Kreditupplysningar	-3 963	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 755	-22 624
Kontorsmateriel	-4 613	0
Telefon och porto	-765	0
Bankkostnader	-2 120	-3 166
Advokat och rättegångskostnader	-18 656	0
Övriga externa kostnader	-82 879	-40 161
Summa övriga externa kostnader	-858 282	-485 593

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-115 000	-95 750
Övriga personalkostnader	-700	0
Sociala kostnader	-33 421	-30 085
Summa personalkostnader	-149 121	-125 835

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-933 463	-933 463
Avskrivning Installationer	-12 500	-12 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-945 963	-945 963

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 636 378	-2 337 505
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 636 438	-2 337 505

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 903 983	108 903 983
Mark	22 817 942	22 817 942
	131 721 925	131 721 925
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 721 925	131 721 925
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 203 181	-5 269 718
	- 6 203 181	- 5 269 718
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-933 463	-933 463
	- 933 463	- 933 463
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 136 644	- 6 203 181
Restvärde enligt plan vid årets slut	124 585 282	125 518 744
Varav		
Byggnader	101 767 340	102 700 802
Mark	22 817 942	22 817 942
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Totalt taxeringsvärde	104 000 000	104 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 800 000</i>	<i>72 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 200 000</i>	<i>31 200 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	122 066	122 066
Installationer	187 500	187 500
	309 566	309 566
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	309 566	309 566
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-122 066	-122 066
Installationer	-25 000	-12 500
	- 147 066	- 134 566
Årets avskrivningar		
Installationer	-12 500	-12 500
	- 12 500	- 12 500
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-37 500	-25 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 159 566	- 147 066
Restvärde enligt plan vid årets slut	150 000	162 500
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	150 000	162 500

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 578	11 763
Kundfordringar	-1	2 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 578	13 763

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	51 142	53 672
Skattekonto	2 747	2 747
Momsfordringar	0	4 590
Summa övriga fordringar	53 889	61 009

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	82 654	80 246
Förutbetald vattenavgift	13 125	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 225	18 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 409	13 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 413	111 766

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	126	2 724
Bankmedel	2 813 410	3 500 980
Transaktionskonto	4 462 320	887 759
Summa kassa och bank	7 275 856	4 391 463

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	63 279 012	63 907 416
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-628 404	-628 404
Långfristig skuld vid årets slut	62 650 608	63 279 012

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,36%	2021-01-26	0,00	14 375 315,00	471 303,00	13 904 012,00
NORDEA		2018-10-29	24 687 500,00	-24 687 500,00	0,00	0,00
NORDEA		2018-10-29	24 687 500,00	-24 687 500,00	0,00	0,00
NORDEA		2018-10-29	14 532 416,00	-14 375 315,00	157 101,00	0,00
NORDEA	0,71%	2019-02-28	0,00	24 687 500,00	0,00	24 687 500,00
NORDEA	1,65%	2023-02-15	0,00	24 687 500,00	0,00	24 687 500,00
Summa			63 907 416,00	0,00	628 404,00	63 279 012,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 628 404 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 628 404 kr årligen.

Swap-specificering:

Långgivare	Belopp	Att betala	Att erhålla	Slutdag
Nordea Hypotek	25 000 000	3,85%	-0,07%	2020-05-29

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	46 201	27 990
Avräkning hyror och avgifter	5 340	2 040
Clearing	0	3 369
Summa övriga skulder	51 541	33 399

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	59 860	154 674
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	82 144	0
Upplupna elkostnader	21 969	18 598
Upplupna vattenavgifter	0	13 750
Upplupna värmekostnader	89 306	38 000
Upplupna kostnader för renhållning	18 061	17 686
Upplupna revisionsarvodena	32 187	33 150
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	63 941
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	265 106	466 421
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	568 632	806 220

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	104 000 000	104 000 000

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.

Styrelsens underskrifter

HALMSTAD 2019-04-15

Ort och datum

Eva Andersson

Eva Andersson

Berit Kjellberg

Berit Kjellberg

Sabina Uzelac

Sabina Uzelac

Gunilla Larsson

Gunilla Larsson

Curt Wirström

Curt Wirström

Oscar Rydsjö

Oscar Rydsjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30

Jan Carlsson

Jan Carlsson
Auktoriserad revisor

Anders Hallgren

Anders Hallgren
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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 planliga 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.

BRF Tre Björnar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tre Björnar 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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tre Björnar
Org.nr. 769615-7705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tre Björnar 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 revisionsd 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Tre Björnar 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Halmstad den 30/4 2019



Jan Carlsson
Auktoriserad revisor



Anders Hallgren
Lekmannarevisor