

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Havsuttern  
Org nr: 746000-4489



# Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Havsuttern får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen äger fastigheterna Havsuttern 15, 17 och 18 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 142 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1939 och föreningen bildades 1938-05-31. Föreningens stadgar registrerades 2018-12-10. Fastigheternas adresser är Möllevångsgatan 20 A-C, Södra Förstadsgatan 65 A-C samt Solters Plan 1 A-E, Malmö.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna exklusive underhåll i föreningen har ökat jämfört med föregående år framför allt beroende på högre kostnader för el och uppvärmning. Reparationskostnaderna har minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. lån som blev upptagna förra året för att täcka kostnaderna för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 307% till 354%.

I resultatet ingår avskrivningar med 664 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -234 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 564 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

0

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
50	77	13	2	142

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	-	-

Total tomtarea	3 881 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 099 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	567 m <sup>2</sup>
Varav uthyingsbar yta:	40 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	134 512 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 364 000 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 218 tkr och planerat underhåll för 1 339 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har under året tagit fram ny underhållsplan genom Riksbyggen med årlig uppdatering. Underhållsplanen visar på årligt underhållsbehov på 1 297 tkr per år de närmsta tio åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fönster	1990	Yttre fönsterramar i aluminium
Källare och vind	1997	Målning av väggar
Vattenstammar	1997	Nyinstallation
Elstammar	1997	Ominstallation
Trädgård	2007	Skapande av uteplats
Avloppsstammar	2010	Relining
Hissar	2011	Renovering
Värme/radiatorer	2012	Nya termostater på samtliga radiatorer
Dörrar	2012	Alla lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar
Fasader	2013	Fogförbättring S. Förstadsgatan 65A
Värmesystem	2013	Nytt styrsystem
Trapphus	2013	Nya armaturer
Uteplats	2014	Nyanläggning utanför Selters Plan 1 D
Balkonger	2015	Översyn av samtliga anmälda balkonger samt lagning vid behov
Tak	2015	Kittning och ommålning av samtliga takfönster
Terrasser	2015	Ombyggnad S Förstadsgatan 65 B och C
OVK och kanalrensning	2016	Obligatorisk ventilationskontroll och kanalrensning
Takrenovering	2018 - 2019	
Fasad	2018 - 2019	Omfogning
Balkonger	2018 - 2019	Renovering av vindsbalkonger

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	155 552
Huskropp utvändigt	1 183 764

Föreningen har under året avslutat underhåll av fastigheternas balkonger, tak och fönster. Arbetet påbörjades under 2018.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Renovering av innergård	2020

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Eva Törnégren	Ordförande	2020
Åke Egemalm	Ledamot	2020
Isac Salman	Ledamot	2020
Henric Davidsson	Ledamot	Avgått under året
Jonas Aschan Elmquist	Ledamot	Avgått under året

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Rebecka Fjälling	Suppleant	2020
Mikael Kindt	Suppleant	2020
Pontus Camp	Suppleant	2020

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ulla Quist	2020
Mårten Alerstam	2020

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver det löpande styrelsearbetet har styrelsen under räkenskapsåret avslutat projektet med renovering av tak, fasad och balkonger. Beslut togs att anlita Riksbyggen för projektledningen och Morneon för byggtreprenaden. Föreningen antog nya stadgar 2011 så att möjligheten för frivilligt kapitaltillskott öppnades. Fr.o.m. 2012 har föreningen erbjudit medlemmarna att skjuta in kapital för amortering av föreningens lån som ingår i kapitaltillskottet.

Styrelsen för Brf Havsuttern har under 2019 arbetat för att få fram ett förslag för renovering av innergårdar. Då det blev mer omfattande än tänkt från början, kommer de att presentera olika möjliga lösningar för årsmötet 2020 att ta ställning till.

En erfaren trädgårdsmästare har anlitats för att röja upp ordentligt bland träd, buskar och planteringar.

Styrelsen har även arbetat med att hitta ersättare för anställd vaktmästare som efter flera år uppnått pensionsålder. Ett antal offerter har tagits in för fastighetsskötsel.

För andra året i rad ordnades ett glöggparty på innergården i december. Flera medlemmar deltog och uppskattade detta, trots regnväder, och föreningen hoppas det kan bli ett årligt återkommande arrangemang.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 192 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4 % samtidigt som årsavgiften kapital sänktes med 51,96 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 584 kr/m<sup>2</sup>/år.

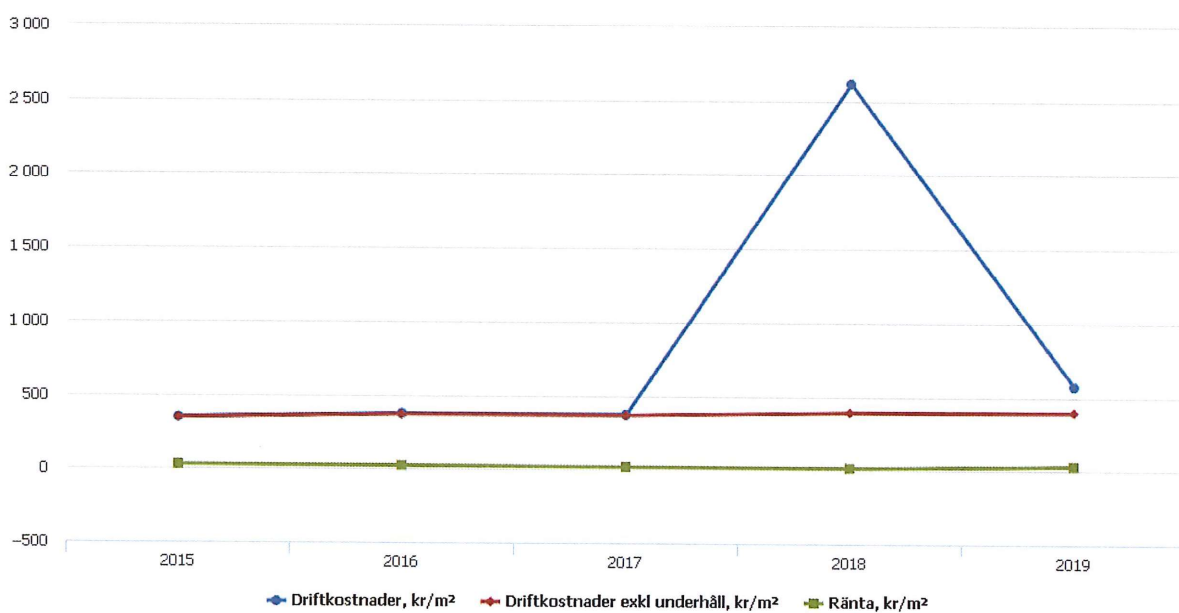
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

T

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 059	5 298	5 236	5 058	5 048
Resultat efter finansiella poster	-898	-16 055	1 381	1 088	1 229
Årets resultat	-898	-16 055	1 381	1 088	1 229
Resultat exklusive avskrivningar	-234	-15 307	2 102	1 824	1 977
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 936	-16 502	1 030	248	1 341
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	352	156	140	206	83
Balansomslutning	58 382	60 428	17 137	16 468	15 796
Soliditet %	54	54	32	25	19
Likviditet %	354	307	358	249	406
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	584	613	591	581	574
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	570	2 615	373	376	349
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	395	390	369	371	347
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	31	15	18	23	28
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	178	0	717	581	382
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 374	3 422	1 390	1 463	1 578



**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.

A



## 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	972 631	149 696	43 169 000	0	4 202 783	-16 054 801
Disposition enl. årsstämmobeslut					-16 054 801	16 054 801
Reservering underhållsfond				2 702 000	-2 702 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 339 315	1 339 315	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	-103 430	0				
Årets resultat						-897 861
<b>Vid årets slut</b>	<b>869 201</b>	<b>149 696</b>	<b>43 169 000</b>	<b>1 362 685</b>	<b>-13 214 703</b>	<b>-897 861</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 852 018
Årets resultat	-897 861
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 702 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 339 315
<b>Summa</b>	<b>-14 112 564</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 14 112 564

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

0

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 059 116	5 297 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	402 182	305 118
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 461 298</b>	<b>5 602 913</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 366 918	-20 048 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-767 691	-502 335
Personalkostnader	Not 6	-323 460	-248 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-663 697	-747 523
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 121 766</b>	<b>-21 547 220</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-660 469</b>	<b>-15 944 307</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	142	4 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-237 534	-114 666
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 392</b>	<b>-110 495</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-897 861</b>	<b>-16 054 801</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-897 861</b>	<b>-16 054 801</b>

A

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	52 784 941	53 314 199
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	297 749	432 188
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 082 690</b>	<b>53 746 387</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	170 000	170 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 252 690</b>	<b>53 916 387</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	8 753	115 953
Övriga fordringar	Not 14	37 323	50 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	213 396	245 126
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>259 472</b>	<b>411 790</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	4 869 345	6 100 224
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 869 345</b>	<b>6 100 224</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 128 817</b>	<b>6 512 014</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>58 381 507</b>	<b>60 428 401</b>

0

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 018 897	1 122 327	
Uppskrivningsfond	43 169 000	43 169 000	
Fond för yttre underhåll	1 362 685	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>45 550 582</b>	<b>44 291 327</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-13 214 703	4 202 783	
Årets resultat	-897 861	-16 054 801	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-14 112 564</b>	<b>-11 852 018</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 438 018</b>	<b>32 439 309</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 495 833	25 865 833
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 495 833</b>	<b>25 865 833</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	370 000	370 000
Leverantörsskulder	Not 18	154 704	1 075 233
Skatteskulder	Not 19	15 341	9 875
Övriga skulder	Not 20	35 470	399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	872 141	667 753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 447 656</b>	<b>2 123 260</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>58 381 507</b>	<b>60 428 401</b>

G

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-897 861	-16 054 801
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	663 697	747 523
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-234 163</b>	<b>-15 307 278</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	152 318	-130 708
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-675 604	700 808
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-757 449</b>	<b>-14 737 179</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-136 556
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-136 556</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-370 000	15 582 500
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	-103 430	-106 580
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-473 430</b>	<b>15 475 920</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 230 879</b>	<b>602 185</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 100 223</b>	<b>5 498 038</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 869 345</b>	<b>6 100 223</b>

0

# 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. Räkna 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	67
Standardförbättringar	Linjär	33
Standardförbättringar	Linjär	25
Säkerhetsdörrar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

0

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 144 608	4 354 305
Årsavgifter, lokaler	687 852	661 392
Hyror, lokaler	83 208	81 360
Elavgifter	143 448	200 738
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 059 116</b>	<b>5 297 795</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	225 996	225 996
Övriga avgifter	3 432	16 734
Övriga ersättningar	18 759	34 094
Fakturerade kostnader	1 980	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	2
Övriga rörelseintäkter	152 006	27 032
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>402 182</b>	<b>305 118</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 339 315	-17 058 409
Reparationer	-218 495	-272 241
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-258 654	-253 494
Försäkringspremier	-86 498	-75 471
Kabel- och digital-TV	-213 734	-214 857
Serviceavtal	-3 934	-6 539
Obligatoriska besiktningar	-30 843	-21 072
Bevakningskostnader	-6 499	-7 654
Snö- och halkbekämpning	-4 373	-14 245
Förbrukningsinventarier	-25 347	-17 933
Fordons- och maskinkostnader	-1 691	-2 033
Vatten	-281 077	-251 912
Fastighetsel	-502 409	-491 222
Uppvärmning	-1 114 710	-1 087 503
Sophantering och återvinning	-84 398	-76 402
Förvaltningsarvode drift	-194 940	-197 877
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 366 918</b>	<b>-20 048 865</b>

4

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-173 992	-166 470
IT-kostnader	-265	-234
Arvode, yrkesrevisorer	-12 808	-12 167
Övriga förvaltningskostnader	-25 602	-80 932
Kreditupplysningar	-3 580	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 338	-26 740
Representation	-6 110	-2 683
Kontorsmateriel	0	-192
Telefon och porto	-3 259	-3 387
Konsultarvoden	-495 197	-23 168
Bankkostnader	-2 385	-159 530
Övriga externa kostnader	-26 157	-25 932
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-767 691</b>	<b>-502 335</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-137 607	-93 757
Styrelsearvoden	-93 000	-91 000
Sammanträdesarvoden	-14 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-832	-1 086
Pensionskostnader	-3 842	-3 934
Sociala kostnader	-74 180	-58 720
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-323 460</b>	<b>-248 497</b>

*Antalet anställda har under året varit 1 person.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-27 812	-30 176
Avskrivning Byggnadsinventarier	7 048	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-508 495	-629 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-134 439	-88 347
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-663 697</b>	<b>-747 523</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	128	62
Övriga ränteintäkter	14	4 109
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>142</b>	<b>4 171</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-237 534	-114 606
Övriga räntekostnader	0	-60
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-237 534</b>	<b>-114 666</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 011 700	2 011 700
Standardförbättringar	21 491 981	21 491 981
	<b>23 503 681</b>	<b>23 503 681</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 503 681</b>	<b>23 503 681</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-1 823 964	-1 793 788
Standardförbättringar	-11 534 518	-10 905 518
	<b>-13 358 482</b>	<b>-12 699 306</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-20 764	-30 176
Årets avskrivning standardförbättringar	-508 495	-629 000
	<b>-529 259</b>	<b>-659 176</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar av mark	43 169 000	0
Årets uppskrivning av mark	0	43 169 000
	<b>43 169 000</b>	<b>43 169 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>52 784 941</b>	<b>53 314 199</b>

**Varav**

Byggnader	166 972	187 736
Standardförbättringar	9 448 968	9 957 463
Mark	43 169 000	43 169 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	128 200 000	94 000 000
Lokaler	6 312 000	6 364 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>134 512 000</b>	<b>100 364 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>69 559 000</i>	<i>57 195 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 953 000</i>	<i>43 169 000</i>

D

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

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	1 379 320	1 242 764
	<b>1 379 320</b>	<b>1 242 764</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	136 556
	<b>0</b>	<b>136 556</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 379 320</b>	<b>1 379 320</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-947 131	-858 784
	<b>-947 131</b>	<b>-858 784</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-134 439	-88 347
	<b>-134 439</b>	<b>-88 347</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-1 081 570	-947 131
	<b>-1 081 570</b>	<b>-947 131</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>297 749</b>	<b>432 188</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	297 749	432 188

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-12-31	2018-12-31
Andra aktier och andelar	170 000	170 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>170 000</b>	<b>170 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	319	115 953
Kundfordringar	8 434	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>8 753</b>	<b>115 953</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	37 323	37 323
Momsfordringar	0	13 388
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>37 323</b>	<b>50 711</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	50 003	0
Förutbetalda försäkringspremier	88 642	86 498
Förutbetalda driftkostnader	5 212	5 159
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	1 847
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 289	51 276
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 251	100 346
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>213 396</b>	<b>245 126</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	3 228	1 400
Bankmedel	4 123	4 109
Transaktionskonto	4 861 993	6 094 715
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 869 345</b>	<b>6 100 224</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	25 865 833	26 235 833
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 000	-370 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 495 833</b>	<b>25 865 833</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	1,00%	2020-03-28	10 355 833	0	210 000	10 145 833
SEB	0,85%	2020-06-18	7 880 000	0	160 000	7 720 000
SEB	0,65%	2020-11-28	8 000 000	0	0	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>26 235 833</b>	<b>0</b>	<b>370 000</b>	<b>25 865 833</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 370 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	154 704	1 311 290
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-236 057
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>154 704</b>	<b>1 075 233</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	13 904	8 744
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	1 437	1 131
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>15 341</b>	<b>9 875</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	29 802	-7 595
Skuld sociala avgifter och skatter	5 487	14
Avräkning hyror och avgifter	0	7 980
Clearing	181	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>35 470</b>	<b>399</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 432	30 440
Upplupna räntekostnader	6 998	7 677
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 163
Upplupna elkostnader	44 794	47 739
Upplupna vattenavgifter	46 979	44 965
Upplupna värmekostnader	186 927	155 650
Upplupna kostnader för renhållning	10 902	10 123
Upplupna styrelsearvoden	106 402	90 402
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 709	19 085
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	418 998	242 509
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>872 141</b>	<b>667 753</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	26 654 000	26 654 000


<b>Not Eventualförpliktelser</b>		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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


### **Styrelsens underskrifter**


Malmö 2020-03-24  
Ort och datum

  
Eva Törnegren

  
Åke Egemalm

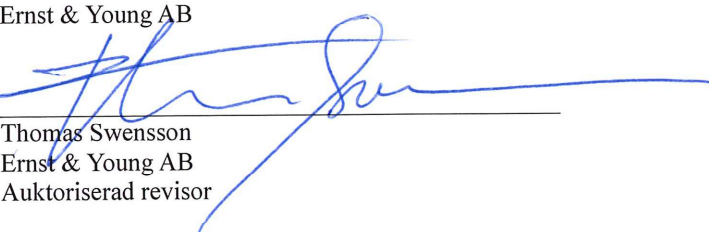
  
Isac Salman

  
Rebecka Fjälling  
(för avgående Henric Davidsson)

  
(för avgående Jonas Aschan Elmquist)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2020

Ernst & Young AB

  
Thomas Swensson  
Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsuttern, org.nr 746000-4489

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Havsuttern för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Havsuttern för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

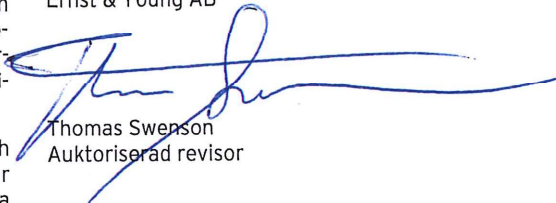
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 26 mars 2020

Ernst & Young AB



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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 kapitalalkostnader. 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.

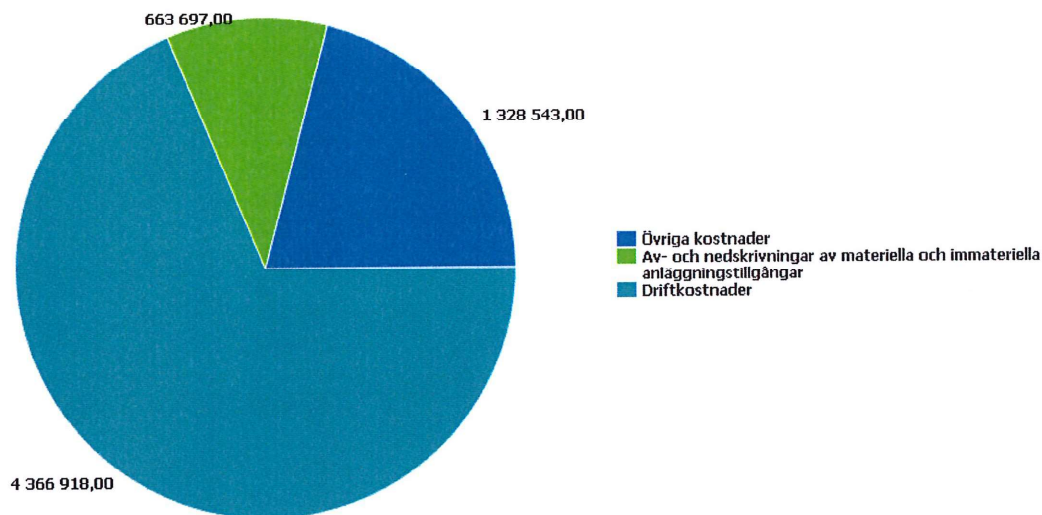
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

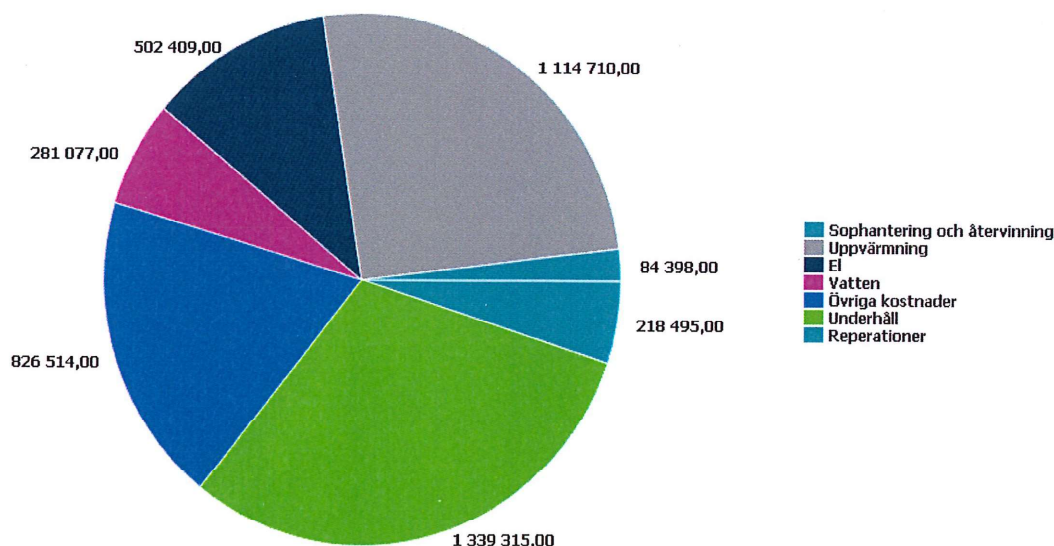
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 366 918	20 048 865
Övriga externa kostnader	767 691	502 335
Personalkostnader	323 460	248 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	663 697	747 523
Finansiella poster	237 392	110 495
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 359 158</b>	<b>21 657 714</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	9 865	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	700	0
Serviceavtal	3 934	6 539
Inre skötsel/städ, grund	184 375	186 351
Inre skötsel/städ, extra	0	11 527
Hissbesiktning	30 843	21 072
Bevakningskostnader	6 499	7 654
Snö- och halkbekämpning	4 373	14 245
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2 859	11 415
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	35 351	26 251
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	32 300
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	6 227	12 255
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	17 099	93 847
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	9 275	3 951
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	52 376	64 087
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	10 979	0
Vattenskador	84 329	28 135
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	44 950	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	110 602	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	1 183 764	17 058 409
Fastighetsel	502 409	491 222
Uppvärmning	1 114 710	1 087 503
Vatten	281 077	251 912
Sophämtning	84 398	76 402
Fastighetsförsäkring	86 498	75 471
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	213 734	214 857
Fastighetsskatt	258 654	253 494
Förbrukningsinventarier	0	5 936
Förbrukningsmaterial	25 347	11 997
Övriga kostnader för transportmedel	1 691	2 033
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 366 918</b>	<b>20 048 865</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
BOA	7 099 kr/kvm	7 099 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	30	30
Fastighetsel	71	69
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighetsskatt	36	36
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	4	2
Hissbesiktning	4	3
Inre skötsel/städ, extra	0	2
Inre skötsel/städ, grund	26	26
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	2
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	7	9
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	1
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	5
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	2	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2	13
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	5	4
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	1	2
Sophämtning	12	11
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	16	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	167	2 403
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	6	0
Uppvärmning	157	153
Vatten	40	35
Vattenskador	12	4
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	1	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>615,15</b>	<b>2 824,18</b>

# BRF Havsuttern

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Havsuttern 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](http://www.riksbyggen.se)

