

Årsredovisning 2020

Brf Kristineslätt 3

769618-1945

Styrelsen för Brf Kristineslätt 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 11
- Underskrifter	12

**PART**
Fastighetsförvaltning AB

[Handwritten signatures]

Att bo i bostadsrätt

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

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Brf Kristineslätt 3 har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kristineslätt 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Falkenbergs kommun, äger fastigheten Falkenberg Rybäcken 2 med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter. Fastighetens adress är Hemvärnsvägen 13, 311 46 Falkenberg.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Sven-Olof Karlsson	Ledamot - Ordförande
Birgitta Bengtson	Ledamot
Claus Grimpe	Ledamot
Majken Segerby	Ledamot - Vice Ordförande
Bo Torstensson	Ledamot (Avliden under räkenskapsåret)

Styrelsesuppleanter

Carl-Arne Henricson	Suppleant
Mustapha Radi	Suppleant

Revisorer

Johan Liljencrantz	Ordinarie, Auktoriserad revisor
Susanne Bengtsson	Suppleant, Auktoriserad revisor

Valberedning

Åke Alfredsson
Ove Larsson
Maud Bolcher

Firmateckning

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2020-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit fyra protokollförda sammanträden före stämman och fem efter densamma.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening. Ingen statusändring är att vänta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg har tecknats av föreningen gemensamt. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning: Rybäcken 2
Byggnadsår: 2008
Antal lägenheter: 26, samtliga är upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta, BOA: 2 250 kvm
Bruttoarea, BTA: 2 813 kvm
Tomtyta: 4 150 kvm
Lokaler: Inga
Garage: 32 p-platser, varav 4 st. är för intern uthyrning, utöver de 26, som tillhör respektive lägenhet. Under året har 3 till 4 varit uthyrda internt.

Tomten ägs av föreningen, men samnyttjas delvis av Brf Kristineslätt 1 och 2.

Byggnaden har en tvåstegsventilerad putsad fasad med luftspalt.

PART Fastighetsförvaltning AB har biträtt föreningen med den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser före, under och efter räkenskapsåret

Årets resultat ligger i nivå med tidigare års resultat, 2019 undantaget.

Föreningens räntekostnader blev under året 122 TSEK (fg år 131 TSEK).

Under 2020 har föreningens banktillgodohavande minskat från 575 TSEK till 390 TSEK per 2020-12-31. Minskningen beror på fasadrenoveringen.

Kreditlånet hos SEB i Falkenberg amorterades under 2020 med 150 TSEK till 11 750 TSEK. Detta lån löper till en 3 månaders löpande STIBOR-baserad ränta med tremånaders räntebetalning till fortsatt bra villkor.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har ändrats. Bostadsrättsföreningar skall från och med 2014 tillämpa rak avskrivning om 100 år i stället för progressiv avskrivning om 100 år (enligt beslut från Bokföringsnämnden). Detta ledde till att föreningens byggnadsavskrivningar för 2014 ökade med 413 TSEK, jämfört med 2013, till totalt 559 TSEK. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. D.v.s. det är en ren teoretisk kostnad som inte innebär några utbetalningar.

Förändringen innebär dock att föreningen fortsatt kommer att visa bokföringsmässiga underskott för 2014. Det bokföringsmässiga underskottet utgör inte grund för bestämmande av storleken på årsavgifterna.

Mot bakgrund av ovan så har styrelsen beslutat att redovisa avskrivning av byggnad enligt följande:

Per 2014-01-01 uppgick fastighetslåneskulden till 13 500 TSEK. Skulden beräknas vara återbetald på 50 år vilket utgör 270 TSEK i teoretisk amortering per år. Detta belopp redovisar styrelsen som "avskrivning enligt ursprunglig plan" och avgiftsgrundande resultat erhålles, vilket redovisas i flerårsöversikten.

Skillnaden mellan "avskrivning enligt ursprunglig plan" och nu gällande regelverk redovisas som "avskrivning av byggnad enligt tillkommande plan".

Föreningens kassaflöde följs månatligen och likviditeten prognoseras framåt under tolv till tjugofyra månader löpande.

Styrelsen beslöt därför redan under hösten 2015 att sänka årsavgifterna med 10 %, vilket fullföljdes med ytterligare en sänkning under sommaren 2016, till en total sänkning om 25 % jämfört med ursprungliga avgiften. Årsavgiften är nu nere i 524 SEK/kvm boa och beräknas kvarstå på denna nivå tills vidare.

Under 2015 upprättades en Underhållsplan för de närmaste tjugo åren; 2015-2034, med ett totalt beräknat reparationsbehov till cirka 1,7 MSEK. Föreningen avsätter 100 TSEK per år till underhållsfond. Underhållsplanen revideras årligen.

Till och med 2020 har kompletterande förbättringar inom och utomhus samt reparationer och byggnadsunderhåll kostnadsförts om tillsammans med mer än 1100 TSEK.

Två lägenhetsöverlåtelse ägde rum under 2020. Totalt har sex lägenheter bytt ägare under de första tolv åren, varav en lägenhet bytt innehavare tre gånger, två lägenheter två gånger samt tre lägenheter en gång, totalt 10 lägenhetsbyten.

Styrelsen tecknade i november 2019 ett nytt avtal med Telia avseende telefoni, tv och bredband för hela föreningen. Avtalet löper på 5 år. Installationen slutfördes i april 2020. Styrelsen beslutade 2020-10-20 att ta ut en bredbandsavgift på 200 kr per lägenhet och månad från och med 2021-01-01.

Styrelsen beslutade 2020-12-29 att renovera terrassen samt att bygga en pergola. Styrelsen beslutade att finansiera detta med att utöka vårt lån med 400 TSEK



FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i TSEK där ej annat anges

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyror	1 191	1 190	1 191	1 194	1 317
Drift och arvoden	-758	-1 174	-732	-813	-700
Räntor	-122	-131	-107	-75	-341
Resultat exkl. avskrivningar	312	-115	352	298	276
=Positivt kassaflöde					
Utnyttjande av underhållsfond		400			
Avskrivningar enl ursprunglig plan	-270	-270	-270	-277	-277
=Avgiftsgrundande resultat	42	15	82	29	-1
Amorteringar fastighetslån	-150	-100	-300	-200	-300
Eget kapital	45 602	45 838	46 502	46 697	46 947
Soliditet %	79	79	79	78	79
Taxeringsvärde	35 400	35 400	28 600	28 600	28 600
NYCKELTAL					
Belopp i SEK					
Årsavgift/kvm, boa	524	524	524	524	576
Avsättning u-hållsfond/kvm, bta	36	36	36	36	36
Avskrivning enligt plan/kvm, bta	96	96	96	96	96
Lån/kvm, boa	5 222	5 289	5 333	5 467	5 556

Årsavgiften kvarstår tills vidare med 524 SEK/kvm boa.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 745 000	510 552	-753 707	-663 631	45 838 214
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-663 631	663 631	
Förändring av underhållsfond		100 000	-100 000		
Årets resultat				-235 795	-235 795
Belopp vid årets utgång	46 745 000	610 552	-1 517 338	-235 795	45 602 419

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 417 339
Årets resultat	-235 795
Summa	-1 653 134

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	100 000
Balanseras i ny räkning	-1 753 134
Summa	-1 653 134

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

BB *Q* *S* *nd*

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		1 191 320	1 190 191
Övriga intäkter		144	2 241
Summa rörelseintäkter		1 191 464	1 192 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-697 108	-1 115 775
Arvoden och ersättningar	2	-60 615	-61 532
Avskrivning av byggnad enligt ursprunglig plan		-270 000	-270 000
Avskrivning av byggnad enligt tillkommande plan		-277 642	-277 642
Summa rörelsekostnader		-1 305 365	-1 724 949
Rörelseresultat		-113 901	-532 517
Finansiella poster			
Ränteintäkter			
Räntekostnader		-121 894	-131 114
Summa finansiella poster		-121 894	-131 114
Resultat efter finansiella poster		-235 795	-663 631
Resultat före skatt		-235 795	-663 631
Årets resultat		-235 795	-663 631
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-100 000
Utnyttjande av underhållsfond		-	400 000
Resultat efter fondförändring		-335 795	-363 631

MB G. Sjö

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	57 192 568	57 740 210
Inventarier, verktyg och installationer	4		-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		57 192 568	57 740 210
Summa anläggningstillgångar		57 192 568	57 740 210
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		200	3 975
Övriga fordringar		35 878	17 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 066	17 588
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		64 144	39 007
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		390 272	575 211
<i>Summa kassa och bank</i>		390 272	575 211
Summa omsättningstillgångar		454 416	614 218
SUMMA TILLGÅNGAR		57 646 984	58 354 428

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 745 000	46 745 000
Fond för yttre underhåll	610 552	510 552
<i>Summa bundet eget kapital</i>	47 355 552	47 255 552
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 417 339	-1 053 708
Avsättning till underhållsfond	-100 000	-100 000
Utnyttjande av underhållsfond	-	400 000
Årets resultat	-235 795	-663 631
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-1 753 134	-1 417 339
Summa eget kapital	45 602 419	45 838 214
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6 11 750 000	11 900 000
Summa långfristiga skulder	11 750 000	11 900 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	44 975	384 449
Skatteskulder	72 956	53 183
Övriga skulder	16 084	16 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 550	162 498
Summa kortfristiga skulder	294 565	616 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 646 984	58 354 428

a 2 af MB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016, årsredovisning för mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

T.o.m. räkenskapsåret 2013 så har avskrivning gjorts enligt progressiv avskrivningsplan om 100 år. Räkenskapsåret 2014, ändrades redovisningsprincipen i enlighet med K2-regelverket till en linjär avskrivningsplan som görs över den förväntade kvarvarande nyttjandeperioden som då var 96 år.

Fr.o.m. räkenskapsåret 2015 så sker avskrivning fortsatt enligt linjär avskrivningsplan som antogs föregående år i enlighet med K2-regelverket. Avskrivningen redovisas dock uppdelad dels som avskrivning enligt ursprunglig plan beräknad enligt beskrivningen i förvaltningsberättelsen utifrån restskulden per 2014-01-01 medan mellanskillnaden mellan de båda avskrivningsplanerna redovisas som avskrivning enligt tillkommande plan.

Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,04	96*
Inventarier	20	5

*Avser enligt och utöver plan.

Not 1	Driftskostnader	2020	2019
	Reparation och underhåll	39 966	479 257
	Ekonomisk förvaltning	27 689	29 442
	Städning	56 184	55 997
	Trädgårdsskötsel	47 465	36 881
	El	55 617	73 687
	Uppvärmning	160 089	159 105
	Vatten och avlopp	67 631	79 987
	Sophantering	40 874	38 148
	Snöhantering och halkbekämpning	2 300	3 143
	Digital tv - internet	80 314	25 156
	Hiss	16 973	15 995
	Försäkringspremie	21 438	20 007
	Fastighetsavgift	37 154	35 802
	Revisionsarvode	16 500	17 500
	Övriga driftskostnader	20 553	15 457
	Övriga förvaltningskostnader	6 361	30 211
		697 108	1 115 775

AG PNB E 24

Not 2	Arvoden och ersättningar	2020-12-31	2019-12-31
	Styrelsearvoden	25 000	25 000
	Arvoden fastighetsskötsel	30 000	30 000
	Skattefria bilersättningar	-	-
	Sociala avgifter på arvoden	5 615	6 532
		60 615	61 532
Not 3	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	61 627 500	61 627 500
	Utgående anskaffningsvärden	61 627 500	61 627 500
	Ingående avskrivningar	-3 887 290	-3 339 648
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivning enligt ursprunglig plan	-270 000	-270 000
	Årets avskrivningar enligt tillkommande plan	-277 642	-277 642
	Utgående avskrivningar	-4 434 932	-3 887 290
	Redovisat värde	57 192 568	57 740 210
	Taxeringsvärden	35 400 000	35 400 000
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	-	54 675
	Utgående anskaffningsvärden		54 675
	Ingående avskrivningar	-	-54 675
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar		-
	Utgående avskrivningar	-	-54 675
	Redovisat värde	-	-

Handwritten signatures in blue ink.

2020-12-31

Not 5 Fastighetslån, långfristiga 11 750 000

Fastighetslånet är placerad enligt följande villkor:

Låneinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing.skuld	Amortering	Utgående skuld
SEB, Falkenberg	*3 mån STIBOR	rörligt	11 900 000	-150 000	11 750 000

*Aktuell ränta fr. o. m. december 2020 är 0,78%.

Not 6 Förfallotid skulder	2020-12-31	2019-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Förfaller mellan 1 och 5 år	0	0
Förfaller senare än 5 år	11 750 000	11 900 000

Övriga upplysningar

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften beräknas kvarstå tills vidare med 524 SEK/kvm boa.

Not 8 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 055 000	15 055 000

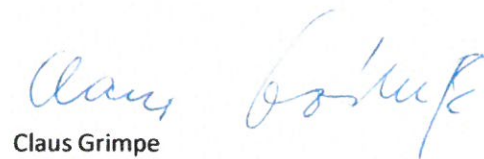
Handwritten signature and date: 2020-12-31

UNDERSKRIFTER

Falkenberg ^{29/3} 2021



Sven-Olof Karlsson



Claus Grimpe

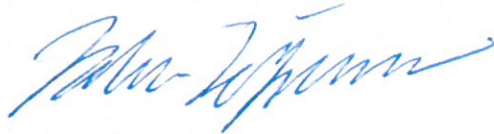


Majken Segerby



Birgitta Bengtson

Min revisionsberättelse har lämnats ^{29/3} 2021



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kristineslätt 3

Org.nr 769618-1945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristineslätt 3 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 Kristineslätt 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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

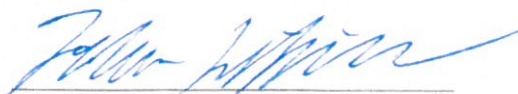
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Falkenberg 2021-03-29



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

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 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.

