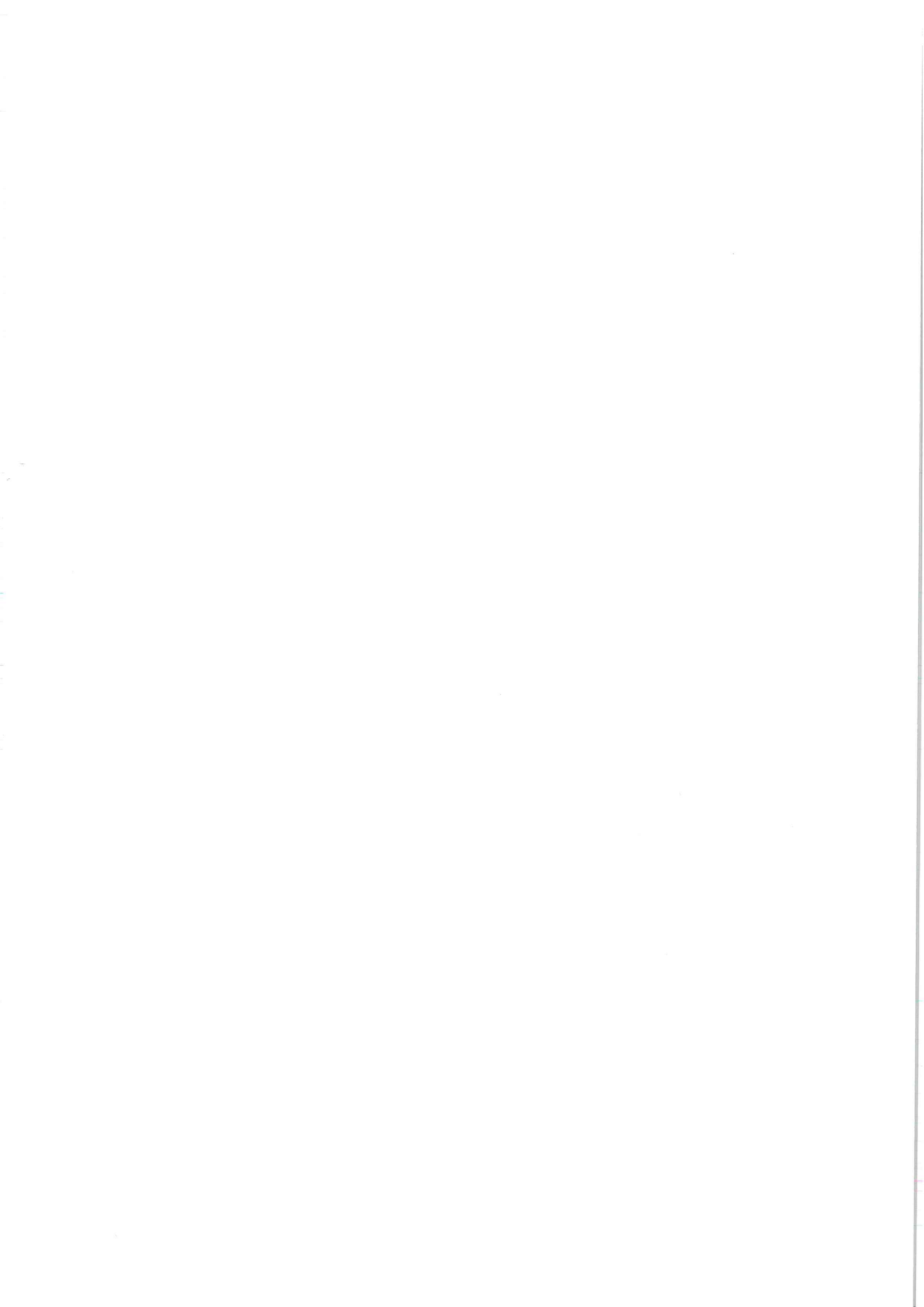


Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tre Björnar
Org nr: 769615-7705





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tre Björnar får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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, 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 2019-12-05. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 116 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 797 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet Utdelning från Riksbyggen uteblev under året på grund av Covid-19. Antagen budget för kommande verksamhet är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras och skulle klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Avtal tecknades med Nordea före årsskiftet varför lånet i stället klassificeras som långfristigt lån.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björnen 18 i Halmstads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 115 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Torsgatan 3 A-C, Torsgatan 5 A-D och Torsgatan 9 B-D i Halmstad.

Årets taxeringsvärde	146 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	146 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	7	P-platser	115
2 rum och kök	50		
2,5 rum och kök	17		
3 rum och kök	33		
3,5 rum och kök	8		
Total tomtarea		6 143 m ²	
Bostäder bostadsrätt		7 712 m ²	
Bostäder hyresrätt		663 m ²	
Total bostadsarea		8 375 m²	

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 314 tkr och planerat underhåll för 1 587 tkr. Underhållskostnaderna specificeras nedan

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.

Föreningens underhållsplan visat på ett underhållsbehov på 47 525 tkr för de kommande 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 584 tkr (174 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 585 tkr (174 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – målning cykelförråd	187 688
Installationer – hissar mm	1 124 215
Huskropp utvändigt - panelbyte	29 504
Garage och p-platser	245 181

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Birgersdotter Andersson	Ordförande	2022
Oscar Rydsjö	Sekreterare	2022
Kurt Wirström	Kassör	2022
Berit Kjellberg	Ledamot	2021
Sabina Uzelac	Ledamot	2021
Andreas Antonsson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Karlsson	Suppleant	2021
Mikhael Bäckman	Suppleant	2021
Maria Hafskjär	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Halmstad KB	Auktoriserad revisor	2021
Anders Hallgren	Förtroendevald revisor	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en hyreslägenhet sålts och upplåtits som bostadsrätt. Försäljningen inbringade 2 420 tkr efter mäklararvode.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Hyran för hyresrätterna ändrades senast 2020-04-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

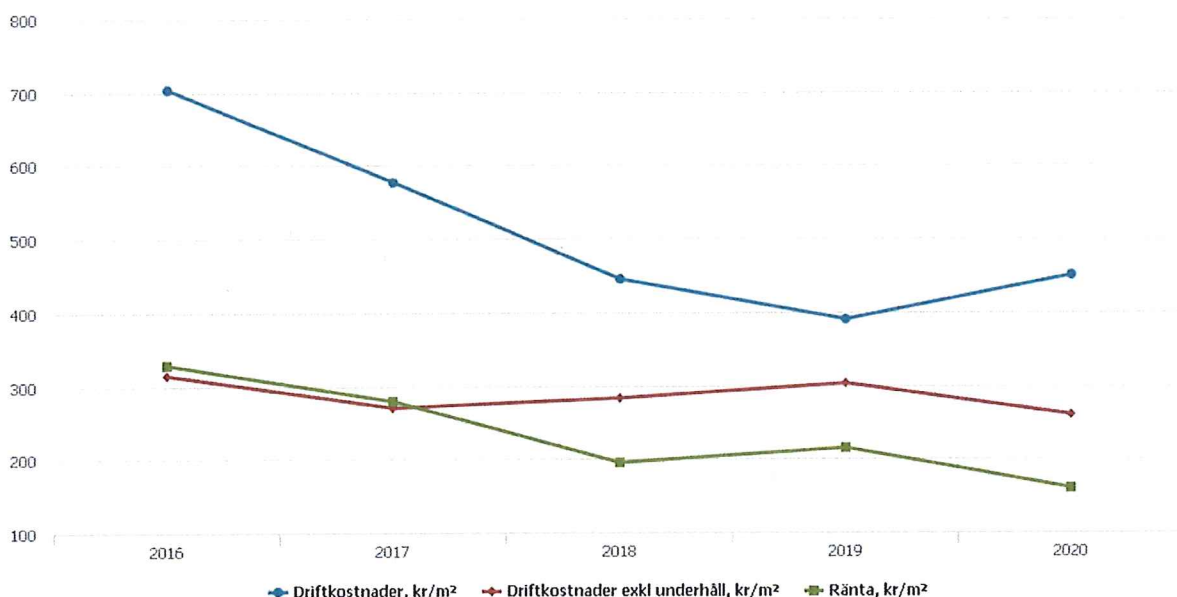
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 624 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.).

Av föreningens 115 lägenheter var vid verksamhetsårets slut 107 upplåtna med bostadsrätt och 8 som hyresrätt. Under året har en hyresrätt upplåtits till bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 585	6 437	6 326	6 403	6 315
Resultat efter finansiella poster	-319	-199	-939	-2 291	-4 217
Soliditet %	53	51	52	50	50
Driftkostnader, kr/m ²	450	390	445	577	703
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	260	303	283	270	314
Ränta, kr/m ²	160	215	195	279	328
Lån, kr/m ²	7 286	7 481	7 556	7 631	7 706



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 i procent av balansomslutningen.

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	66 941 135	11 908 533	0	1 897 951	-12 630 560	-199 362
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-199 362	199 362
Reservering underhållsfond				1 585 000	-1 585 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 586 588	1 586 588	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	678 978	1 741 022				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-318 938
Vid årets slut	67 620 113	13 649 555	0	1 896 364	-12 828 334	-318 938

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 829 922
Årets resultat	-318 938
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 585 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 586 588
Summa	-13 147 272

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 13 147 272**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 584 582	6 437 227
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 361	287 994
Summa rörelseintäkter		6 842 943	6 725 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 766 926	-3 273 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-807 876	-709 926
Personalkostnader	Not 6	-143 465	-140 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 116 352	-1 003 648
Summa rörelsekostnader		-5 834 619	-5 127 253
Rörelseresultat		1 008 323	1 597 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 335	8 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 343 596	-1 806 115
Summa finansiella poster		-1 327 261	-1 797 329
Resultat efter finansiella poster		-318 938	-199 362
Årets resultat		-318 938	-199 362

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	123 630 654	124 170 984
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	125 000	137 500
Summa materiella anläggningstillgångar		123 755 654	124 308 484
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 11	172 500	173 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		172 500	173 000
Summa anläggningstillgångar		123 928 154	124 481 484
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	20 439	34 869
Övriga fordringar	Not 13	54 067	108 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	739 135	340 023
Summa kortfristiga fordringar		813 641	482 972
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 812 933	6 786 523
Summa kassa och bank		7 812 933	6 786 523
Summa omsättningstillgångar		8 626 574	7 269 495
Summa tillgångar		132 554 728	131 750 979

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 269 668	78 849 668
Fond för yttre underhåll		1 896 364	1 897 951
Summa bundet eget kapital		83 166 032	80 747 620
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 828 334	-12 630 560
Årets resultat		-318 938	-199 362
Summa fritt eget kapital		-13 147 272	-12 829 922
Summa eget kapital		70 018 760	67 917 698
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	59 893 800	62 022 204
Summa långfristiga skulder		59 893 800	62 022 204
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 128 404	628 404
Leverantörsskulder		380 104	270 317
Skatteskulder	Not 17	0	29 451
Övriga skulder	Not 18	23 207	57 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 110 453	825 493
Summa kortfristiga skulder		2 642 168	1 811 077
Summa eget kapital och skulder		132 554 728	131 750 979

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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 - Termostater 2016	Linjär	15
Standardförbättring – LED-Belysning 2019	Linjär	10
Standardförbättring – Passagesystem 2020	Linjär	5
Standardförbättring – Bokningstavla 2020	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 260 056	5 118 996
Hyror, bostäder	776 610	841 397
Hyror, lokaler	17 400	17 800
Hyror, garage	667 880	653 660
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 320	-5 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-128 824	-189 251
Rabatter	-3 520	0
Elavgifter	300	425
Summa nettoomsättning	6 584 582	6 437 227

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	197 505	193 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	31 763	27 570
Övernattnings- och turistlägenhet	15 750	34 320
Fakturerade kostnader (inkasso)	902	723
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	12 439	29 591
Försäkringsersättningar	0	2 289
Summa övriga rörelseintäkter	258 361	287 994

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 586 588	-738 530
Reparationer	-314 276	-620 291
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 884	-187 806
Försäkringspremier	-94 565	-82 654
Kabel- och digital-TV	-261 064	-266 430
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 231
Serviceavtal	-42 820	-101 985
Obligatoriska besiktningar	-51 212	-61 692
Snö- och halkbekämpning	-6 078	-9 744
Förbrukningsinventarier	-28 276	-6 297
Vatten	-172 679	-141 319
Fastighetsel	-191 343	-221 447
Uppvärmning	-580 223	-595 214
Sophantering och återvinning	-246 041	-231 652
Yttre och inre skötsel/städ, utöver avtal	-56 878	-7 260
Summa driftskostnader	-3 766 926	-3 273 553

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-606 524	-600 231
Annonsering och reklam	-1 900	0
IT-kostnader	-29 982	-27 313
Arvode, yrkesrevisorer	-35 050	-28 413
Övriga förvaltningskostnader	-21 385	-6 527
Kreditupplysningar	-9 795	-2 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 289	-30 232
Representation	0	-3 516
Kontorsmateriel	-16 058	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-70
Medlems- och föreningsavgifter	-17 060	0
Konsultarvoden	-1 052	-1 196
Mäklararvoden	-30 000	0
Bankkostnader	-4 843	-4 454
Advokat och rättegångskostnader	-4 938	-5 250
Summa övriga externa kostnader	-807 876	-709 926

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-91 500	-91 500
Sammanträdesarvoden	-22 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-750	-22 000
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-27 715	-24 627
Summa personalkostnader	-143 465	-140 127

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-933 463	-933 463
Avskrivningar Standardförbättring	-170 389	-57 685
Avskrivning Installationer	-12 500	-12 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 116 352	-1 003 648

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 343 348	-1 805 656
Övriga räntekostnader	-247	-458
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 343 596	-1 806 115

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 903 983	108 903 983
Mark	22 817 942	22 817 942
Standardförbättringar	576 850	
	132 298 775	131 721 925
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	563 522	576 850
	563 522	576 850
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 862 297	132 298 775
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 070 106	-7 136 643
Standardförbättringar	-57 685	
	-8 127 791	-7 136 643
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-933 463	-933 463
Årets avskrivning standardförbättring	-170 389	-57 685
	-1 103 852	-991 148
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 231 643	-8 127 791
Restvärde enligt plan vid årets slut	123 630 654	124 170 984
Varav		
Byggnader	99 900 414	100 833 877
Mark	22 817 942	22 817 942
Standardförbättringar	912 298	519 165
Taxeringsvärden		
Bostäder	146 600 000	146 600 000
Totalt taxeringsvärde	146 600 000	146 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>94 400 000</i>	<i>94 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 200 000</i>	<i>52 200 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	187 500	187 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 500	187 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-50 000	-37 500
	-50 000	-37 500
Årets avskrivningar		
Installationer	-12 500	-12 500
	-12 500	-12 500
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-62 500	-50 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-62 500	-50 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 000	137 500
Varav		
Installationer	125 000	137 500

Not 11 Andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening 345 st à 500 kr	172 500	173 000*
Summa Andelar i intresseföretag	172 500	173 000

*Innehavet har inte minskat i värde. 500 kr inträdesavgift från 2019 har under året bokförts som kostnad.

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	20 439	7 941
Kundfordringar	0	26 928
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	20 439	34 869

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	40 562	46 542
Skattekonto	13 505	61 538
Summa övriga fordringar	54 067	108 080

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	108 828	94 565
Förutbetalda driftkostnader	15 450	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	151 631	151 636
Förutbetald vattenavgift	14 341	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 376	65 233
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 669	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 841	28 589
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	739 135	340 023

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	5 620 276	2 644 736
Transaktionskonto	2 192 657	4 141 787
Summa kassa och bank	7 812 933	6 786 523

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	61 022 204	62 650 608
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 128 404	-628 404
Långfristig skuld vid årets slut	59 893 800	62 022 204

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,76%	2020-02-28	24 687 500,00	-23 687 500,00	1 000 000,00	0,00
NORDEA	0,76%	2021-04-26	13 275 608,00	0,00	628 404,00	12 647 204,00
NORDEA	1,65%	2023-02-15	24 687 500,00	0,00	0,00	24 687 500,00
NORDEA	1,25%	2028-02-16	0,00	23 687 500,00	0,00	23 687 500,00
Summa			62 650 608,00	0,00	1 628 404,00	61 022 204,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristiga skuld. Föreningen har före räkenskapsårets utgång undertecknat nytt skuldebrev hos Nordea och vet således att lånet kommer att förlängas. Föreningen har därför valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 128 404 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld..

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	0	29 451
Summa skatteskulder	0	29 451

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	29 816	54 148
Skuld sociala avgifter och skatter	-6 609	-6 611
Clearing	0	9 876
Summa övriga skulder	23 207	57 413

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	80 202	78 972
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	297 923	34 873
Upplupna elkostnader	18 709	18 061
Upplupna värmekostnader	92 799	94 048
Upplupna kostnader för renhållning	20 275	19 682
Upplupna revisionsarvoden	33 150	30 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 793	7 260
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	549 602	541 998
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 110 453	825 493

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	76 162 000	76 162 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

HALMSTAD 210518
Ort och datum

Eva Birgersdotter Andersson
Eva Birgersdotter Andersson

Oscar Rydsjö
Oscar Rydsjö

Kurt Wirström
Kurt Wirström

Berit Kjellberg
Berit Kjellberg

Sabina Uzelac
Sabina Uzelac

Andreas Antonsson
Andreas Antonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29

Anders Hallgren
Anders Hallgren
Förtroendevald revisor

Baker Tilly Halmstad KB

Maria Nilsson
Maria Nilsson
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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, 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.

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 2020 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 29 april 2021

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor

Anders Hallgren

Lekmannarevisor

Verification

Transaction ID	Sy45PgOwu-rkbV9wldD_
Document	Revisionsberättelse Tre Björna Brf 769615-7705.pdf
Pages	2
Sent by	Mia Nilsson

Signing parties

Anders Hallgren	anders.hallgren@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-----------------	---------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to anders.hallgren@gmail.com

2021-04-29 11:10:48 CEST,

Clicked invitation link Anders Hallgren

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-04-29 11:12:18 CEST,IP address: 90.232.199.155

Document viewed by Anders Hallgren

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-04-29 11:12:18 CEST,IP address: 90.232.199.155

Document signed by Per Anders Hallgren

Birth date: 1945/01/29,2021-04-29 11:24:39 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

