

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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 stadgäenlig 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

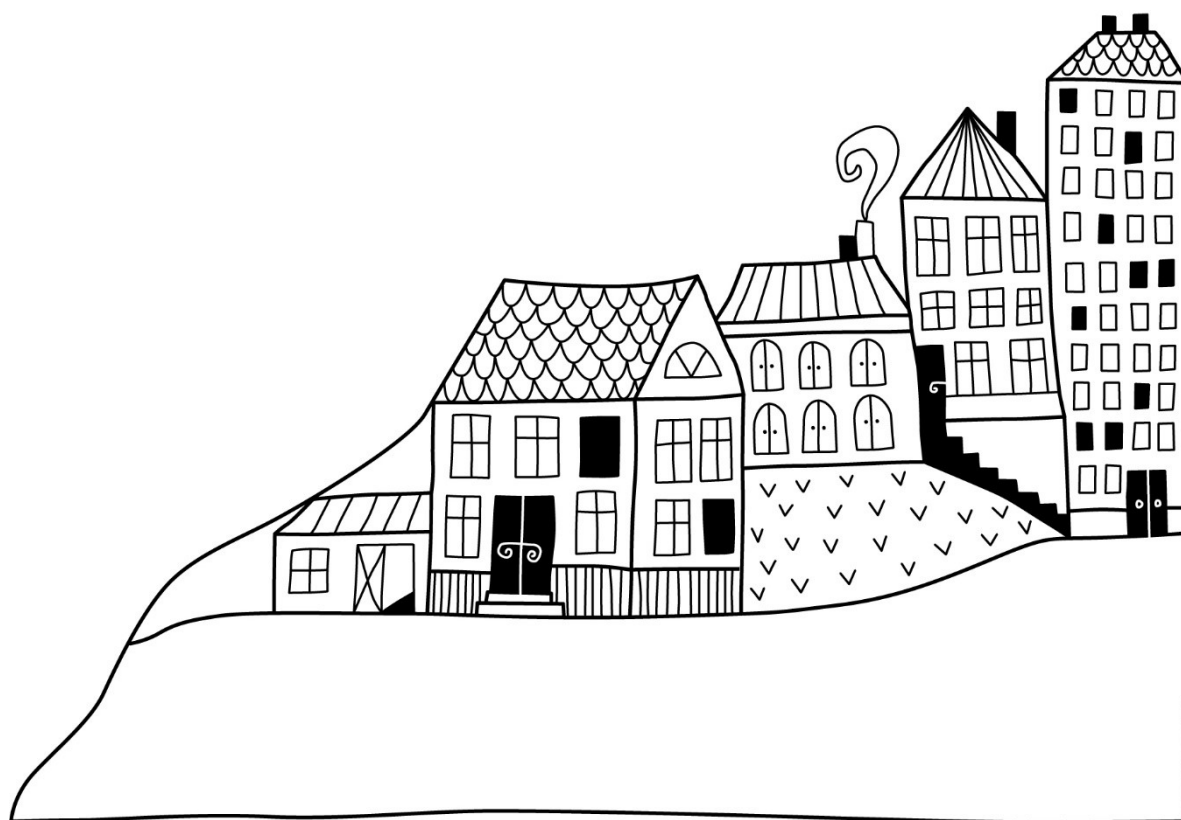
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Havsuttern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 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 2015-08-20. 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 har ökat jämfört med föregående år framför allt beroende på högre kostnader för fastighets- och trädgårdsskötsel. Det till följd av att föreningen tidigare hade en anställd för detta arbete men nu köper tjänsten från leverantör. Reparations-, underhålls- och taxebundna kostnader har minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. förmånligare räntor.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 354% till 427%.

I resultatet ingår avskrivningar med 761 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 601 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 564 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

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 m²

Bostäder bostadsrätt 7 099 m²

Total bostadsarea 7 099 m²

Lokaler hyresrätt 567 m²

Total lokalarea 567 m²

Årets taxeringsvärde 134 512 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 134 512 000 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 150 tkr och planerat underhåll för 159 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. 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 1 270 tkr per år de närmsta tio åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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 Solters Plan 1 D
Balkonger	2015	Översyn av samtliga anmälda balkonger samt lagning vid behov
Tak	2015	Kittning och ommålning av samtliga takfönster
Terasser	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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	158 985

Föreningen har under installerat styr- och övervakningssystem samt installerat avfuktare.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Eva Törnégren	Ordförande	2021
Mikael Kindt	Ledamot	2022
Isac Salman	Ledamot	2022
Johan Nodlycke	Ledamot	2022
Alexander Ståhl	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Åsa Engzell	Suppleant	2021
Simon Lundgren	Suppleant	2021
Pontus Camp	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Ulla Quist	2021
Joakim Nordqvist	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 186 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 193 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3,5 % samtidigt som årsavgiften kapital höjdes med 1,89%.

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

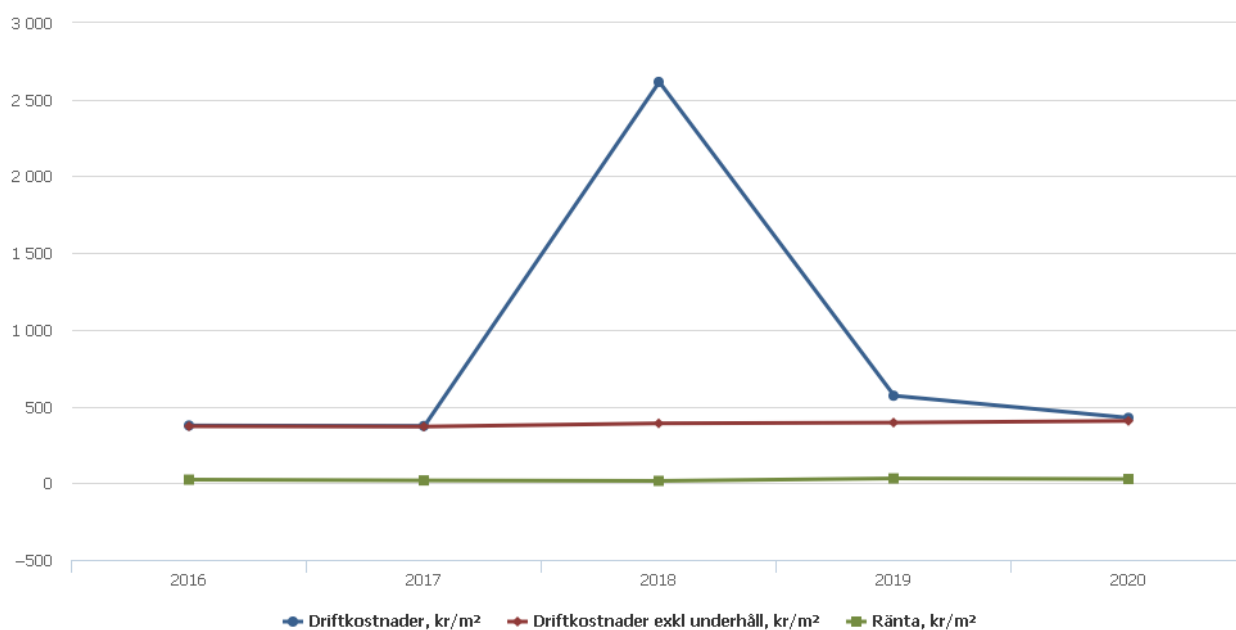
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 247	5 059	5 298	5 236	5 058
Resultat efter finansiella poster	840	-898	-16 055	1 381	1 088
Årets resultat	840	-898	-16 055	1 381	1 088
Resultat exklusive avskrivningar	1 601	-234	-15 307	2 102	1 824
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 073	-2 936	-16 502	1 030	248
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	349	352	156	140	206
Balansomslutning	58 908	58 382	60 428	17 137	16 468
Soliditet %	55	54	54	32	25
Likviditet %	427	354	307	358	249
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	604	584	613	591	581
Driftkostnader, kr/m ²	426	570	2 615	373	376
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	406	395	390	369	371
Ränta, kr/m ²	27	31	15	18	23
Underhållsfond, kr/m ²	506	178	0	717	581
Lån, kr/m ²	3 326	3 374	3 422	1 390	1 463



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	869 201	149 696	43 169 000	1 362 685	-13 214 703	-897 861
Disposition enl. årsstämmobeslut					-897 861	897 861
Reservering underhållsfond				2 674 000	-2 674 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-158 985	158 985	
Årets resultat						839 519
Vid årets slut	869 201	149 696	43 169 000	3 877 700	-16 627 579	839 519

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 112 564
Årets resultat	839 519
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 674 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	158 985
Summa	-15 788 060

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 15 788 060

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 247 395	5 059 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310 000	402 182
Summa rörelseintäkter		5 557 395	5 461 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 267 722	-4 366 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 804	-767 691
Personalkostnader	Not 6	-172 372	-323 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-761 104	-663 697
Summa rörelsekostnader		-4 515 003	-6 121 766
Rörelseresultat		1 042 392	-660 469
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 096	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-209 970	-237 534
Summa finansiella poster		-202 874	-237 392
Resultat efter finansiella poster		839 519	-897 861
Årets resultat		839 519	-897 861

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	52 158 275	52 784 941
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	163 310	297 749
Summa materiella anläggningstillgångar		52 321 585	53 082 690
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	170 000	170 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		170 000	170 000
Summa anläggningstillgångar		52 491 585	53 252 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 145	8 753
Övriga fordringar	Not 14	46 732	37 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	265 589	213 396
Summa kortfristiga fordringar		314 466	259 472
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 101 488	4 869 345
Summa kassa och bank		6 101 488	4 869 345
Summa omsättningstillgångar		6 415 954	5 128 817
Summa tillgångar		58 907 539	58 381 507

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 018 897	1 018 897	
Uppskrivningsfond	43 169 000	43 169 000	
Fond för yttre underhåll	3 877 700	1 362 685	
Summa bundet eget kapital	48 065 597	45 550 582	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-16 627 579	-13 214 703	
Årets resultat	839 519	-897 861	
Summa fritt eget kapital	-15 788 060	-14 112 564	
Summa eget kapital	32 277 536	31 438 018	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	25 495 833
Summa långfristiga skulder		0	25 495 833
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 495 833	370 000
Leverantörsskulder	Not 18	290 757	154 704
Skatteskulder	Not 19	21 359	15 341
Övriga skulder	Not 20	30 541	35 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	791 512	872 141
Summa kortfristiga skulder		26 630 003	1 447 656
Summa eget kapital och skulder		58 907 539	58 381 507

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	839 519	-897 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	761 104	663 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 600 623	-234 163
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-54 994	152 318
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	56 514	-675 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 602 143	-757 449
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-370 000	-370 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	-103 430
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-370 000	-473 430
Årets kassaflöde	1 232 143	-1 230 879
Likvidamedel vid årets början	4 869 345	6 100 224
Likvidamedel vid årets slut	6 101 488	4 869 345
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Standardförbättringar	Linjär	33
Standardförbättringar	Linjär	34
Säkerhetsdörrar	Linjär	10
Inventarier	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	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 284 899	4 144 608
Årsavgifter, lokaler	711 936	687 852
Hyror, lokaler	90 804	83 208
Rabatter	-25	0
Elavgifter	159 781	143 448
Summa nettoomsättning	5 247 395	5 059 116

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	225 053	225 996
Övriga avgifter	3 682	3 432
Övriga ersättningar	45 456	18 759
Fakturerade kostnader	1 080	1 980
Återvunna fordringar	678	0
Övriga rörelseintäkter	34 051	152 015
Summa övriga rörelseintäkter	310 000	402 182

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-158 985	-1 339 315
Reparationer	-150 303	-218 495
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-266 038	-258 654
Försäkringspremier	-88 642	-86 498
Kabel- och digital-TV	-218 128	-213 734
Serviceavtal	-56 296	-3 934
Obligatoriska besiktningar	-31 462	-30 843
Bevakningskostnader	-6 491	-6 499
Snö- och halkbekämpning	-3 396	-4 373
Förbrukningsinventarier	-13 111	-25 347
Fordons- och maskinkostnader	-1 724	-1 691
Vatten	-305 077	-281 077
Fastighetsel	-446 893	-502 409
Uppvärmning	-1 052 962	-1 114 710
Sophantering och återvinning	-91 096	-84 398
Förvaltningsarvode drift	-377 115	-194 940
Summa driftskostnader	-3 267 722	-4 366 918

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-174 510	-173 992
IT-kostnader	-265	-265
Arvode, yrkesrevisorer	-13 300	-12 808
Övriga förvaltningskostnader	-28 764	-25 602
Kreditupplysningar	-2 250	-3 580
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 089	-18 338
Representation	-2 472	-6 110
Telefon och porto	-2 175	-3 259
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-494	0
Konsultarvoden	0	-495 197
Bankkostnader	-2 435	-2 385
Övriga externa kostnader	-34 050	-26 157
Summa övriga externa kostnader	-313 804	-767 691

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-37 371	-137 607
Styrelsearvoden	-94 600	-93 000
Sammanträdesarvoden	0	-14 000
Övriga kostnadsersättningar	-315	-832
Pensionskostnader	-1 648	-3 842
Övriga personalkostnader	-1 539	0
Sociala kostnader	-36 900	-74 180
Summa personalkostnader	-172 372	-323 460

Antalet anställda har under året varit 1 person. Vid årets utgång är antalet anställda personer 0.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-27 812	-27 812
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	7 048
Avskrivningar tillkommande utgifter	-598 854	-508 495
Avskrivning Maskiner och inventarier	-134 439	-134 439
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-761 104	-663 697

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7 084	128
Övriga ränteintäkter	12	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 096	142

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-209 970	-237 534
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-209 970	-237 534

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 011 700	2 011 700
Standardförbättringar	21 491 981	21 491 981
	23 503 681	23 503 681
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 503 681	23 503 681
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 844 728	-1 823 964
Standardförbättringar	-12 043 013	-11 534 518
	-13 887 741	-13 358 482
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-27 811	-20 764
Årets avskrivning standardförbättringar	-598 854	-508 495
	-626 665	-529 259
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 514 406	-13 887 741
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar av mark	43 169 000	43 169 000
Årets uppskrivning av mark	0	0
	43 169 000	43 169 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 158 275	52 784 941
Varav		
Byggnader	139 161	166 972
Standardförbättringar	8 850 114	9 448 968
Mark	43 169 000	43 169 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	128 200 000	128 200 000
Lokaler	6 312 000	6 312 000
Totalt taxeringsvärde	134 512 000	134 512 000
<i>varav byggnader</i>	<i>69 559 000</i>	<i>69 559 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 953 000</i>	<i>64 953 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 379 320	1 379 320
	1 379 320	1 379 320
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 379 320	1 379 320
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 081 571	-947 131
	-1 081 571	-947 131
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-134 439	-134 439
	-134 439	-134 439
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 216 010	-1 081 570
	-1 216 010	-1 081 570
Restvärde enligt plan vid årets slut	163 310	297 749

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andra andelar	170 000	170 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	170 000	170 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 145	319
Kundfordringar	0	8 434
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 145	8 753

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	37 323	37 323
Momsfordringar	9 409	0
Summa övriga fordringar	46 732	37 323

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	44 454	50 003
Förutbetalda försäkringspremier	101 387	88 642
Förutbetalda driftkostnader	5 096	5 212
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 627	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 462	54 289
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 562	15 251
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 589	213 396

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 998	3 228
Bankmedel	4 136	4 123
Transaktionskonto	6 094 354	4 861 993
Summa kassa och bank	6 101 488	4 869 345

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	25 495 833	25 865 833
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 495 833	-370 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	25 495 833

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	0,30%	1900-01-01	0	8 000 000	0	8 000 000
SEB	0,60%	2020-11-28	8 000 000	-8 000 000	0	0
SEB	0,65%	2021-03-18	7 720 000	0	160 000	7 560 000
SEB	0,60%	2021-03-28	10 145 833	0	210 000	9 935 833
Summa			25 865 833	0	370 000	25 495 833

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla samtliga tre lån, varför det betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera 370 000 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	135 492	154 704
Ej reskontraförda leverantörsskulder	155 265	0
Summa leverantörsskulder	290 757	154 704

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	20 969	13 904
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	390	1 437
Summa skatteskulder	21 359	15 341

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	23 925	29 802
Skuld sociala avgifter och skatter	0	5 487
Clearing	6 616	181
Summa övriga skulder	30 541	35 470

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 841	33 432
Upplupna räntekostnader	4 398	6 998
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	924	0
Upplupna elkostnader	45 274	44 794
Upplupna vattenavgifter	0	46 979
Upplupna värmekostnader	182 926	186 927
Upplupna kostnader för renhållning	0	10 902
Upplupna styrelsearvoden	108 002	106 402
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 709
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 075	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	393 073	418 998
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	791 512	872 141

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	45 227 000	26 654 000

Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva Törnegrén
Ordförande

Mikael Kindt

Isac Salman

Johan Nodlycke

Alexander Ståhl

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

Thomas Swensson
Ernst & Young AB
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, fastighetservice 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 planenliga 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.

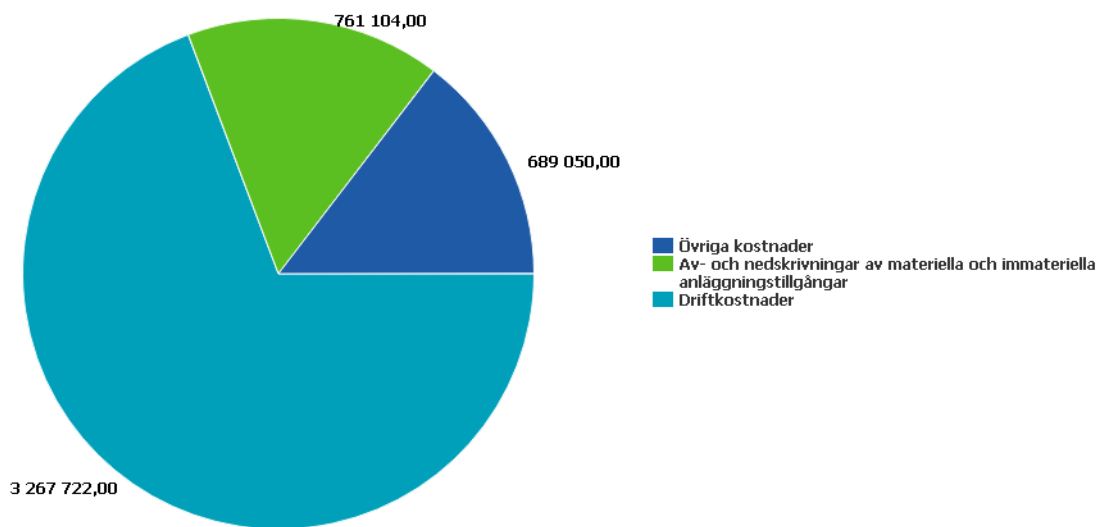
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

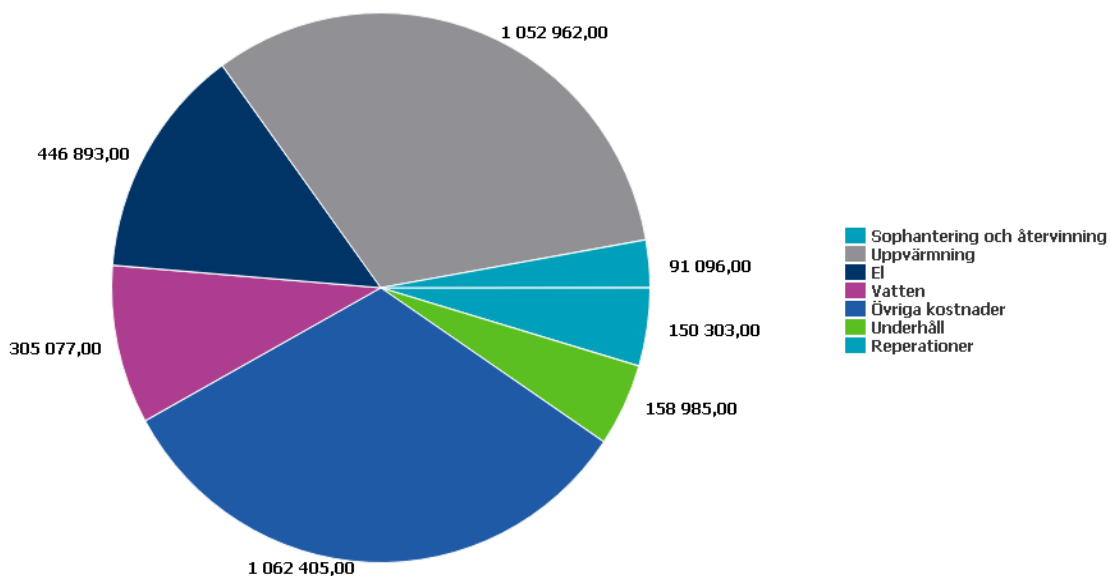
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 267 722	4 366 918
Övriga externa kostnader	313 804	767 691
Personalkostnader	172 372	323 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	761 104	663 697
Finansiella poster	202 874	237 392
Summa kostnader	4 717 877	6 359 158



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	55 418	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	5 235	9 865
Trädgårdsskötsel grundavtal	67 359	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	45 837	700
Serviceavtal	56 296	3 934
Inre skötsel/städ grund	200 508	184 375
Inre skötsel/städ extra	2 759	0
Hissbesiktning	31 462	30 843
Bevakningskostnader	6 491	6 499
Snö- och halkbekämpning	3 396	4 373
Rep bostäder utg för köpta tj	9 044	2 859
Rep lokaler utg för köpta tj	3 500	35 351
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	17 163	6 227
Rep installationer utg för köpta tj	60 516	17 099
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	9 275
Rep install utg för köpta tj Värme	3 424	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	53 215	52 376
Rep huskropp utg för köpta tj	2 517	10 979
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	924	0
Vattenskador	0	84 329
UH installationer utg för köpta tj	158 985	44 950
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	110 602
UH huskropp utg för köpta tj	0	1 183 764
Fastighetsel	446 893	502 409
Uppvärmning	1 052 962	1 114 710
Vatten	305 077	281 077
Sophämtning	91 096	84 398
Fastighetsförsäkring	88 642	86 498
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	218 128	213 734
Fastighetsskatt	266 038	258 654
Förbrukningsmaterial	13 111	25 347
Övriga kostnader för transportmedel	1 724	1 691
Summa driftkostnader	3 267 722	4 366 918



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	7 099 kr/kvm	7 099 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31	30
Fastighetsel	63	71
Fastighetsförsäkring	12	12
Fastighetsskatt	37	36
Förbrukningsmaterial	2	4
Hissbesiktning	4	4
Inre skötsel/städ grund	28	26
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	7	7
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	9	2
Rep lokaler utg för köpta tj	0	5
Serviceavtal	8	1
Snö- och halkbekämpning	0	1
Sophämtning	13	12
Trädgårdsskötsel extra debiterat	6	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	9	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	167
UH installationer utg för köpta tj	22	6
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	16
Uppvärmning	148	157
Vatten	43	40
Vattenskador	0	12
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	8	0
Summa driftkostnader	460,31	615,15

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

