
Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Tre Damer
Org nr: 702002-1601



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning..... | 11 |
| Noter | 13 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tre Damer får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 577 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 100 m², vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna enligt nedanstående specifikation, i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 18 byggnader med 567 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956.

| Fastighet | Adress i Hägersten | Löptid tomträtt år |
|---------------|--|--------------------|
| Fickspegeln 1 | Eva Bonniers gata 2-10 | 2025 |
| Hårnålen 1 | Kata Dalströms gata 1-19 | 2025 |
| Parasollet 1 | Eva Bonniers gata 3-39, Kata Dalströms gata 10 | 2025 |
| Handväskan 2 | Elsa Brändströms gata 70 | 2019 |
| Handväskan 3 | Hanna Paulis gata 1-39, Elsa Brändströms gata 64-68 | 2028 |
| Handväskan 4 | Hanna Paulis gata 4-14, Elsa Brändströms gata 60, 62 | 2028 |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.kv. | 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | 6 r.o.k. | Summa |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 12 | 57 | 192 | 212 | 50 | 20 | 24 | 567 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 45 | 42 | 137 |

samt 1 motorcykelgarage med 4 platser

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 44 774 m ² |
| Total bostadsarea | 37 463 m ² |
| Total lokalarea | 6 034 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 508 600 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 508 600 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|------------------------------|------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetsservice | Riksbyggen |
| Trädgårdsskötsel, snöröjning | Riksbyggen |
| Hissar | KONE AB |
| Kabel-TV | Telenor, tidigare Bredbandsbolaget |
| Bredband | Ownit |
| Trappstädning | JA Städservice |
| Klottersanering | Color Off |
| Skadedjur | Anticimex |

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 2779 tkr och planerat underhåll för 922 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|---|-----------|
| Stambyte | 1996 |
| Elbyte | 1996 |
| Fasadrenovering låghusen | 2005-2006 |
| Fönsterbyte låghusen | 2005-2006 |
| Stamspolning | 2014-2015 |
| Byte fjärrvärmecentraler | 2014-2015 |
| Installationer, relining avlopp | 2015-2016 |
| Huskropp utvändigt, fasader och fönster, tre höghus | 2015-2016 |
| Installationer pumpgröp | 2016-2017 |

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------|---------|
| Bostäder | 61 tkr |
| Lokaler | 687 tkr |
| Gemensamma utrymmen | 81 tkr |
| Installationer | 11 tkr |
| Huskropp utvändigt | 27 tkr |
| Markytor | 56 tkr |

| Planerat underhåll | År |
|--------------------------------------|------|
| Fasadrenovering tre höghus, pågående | 2019 |
| Fönsterbyte två höghus, pågående | 2019 |
| Relining | 2019 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Leif Andersson | Ordförande | 2018 |
| Karin Nordholm | Vice ordförande | 2019 |
| Linnea Öst | Sekreterare | 2018 |
| Hans-Olof Nilsson | Vice sekreterare | 2018 |
| Rolf Persson | Ledamot | 2019 |
| Nils Antman | Ledamot | 2019 |
| Thord Pettersson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Leif Bohjort | Suppleant | 2019 |
| Cosmin Munteanu | Suppleant | 2018 |
| Gunvor Lindman | Suppleant | 2019 |
| Eva Zettervall | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Ingela Magnusson KPMG AB | Auktoriserad revisor |
|-----------------------------|----------------------|

Revisorssuppleanter

| | |
|--------------------------------|--|
| Sven-Evert Rönmedal KPMG AB | Revisorsuppleant Auktoriserad revisor |
|--------------------------------|--|

Valberedning

| | |
|--|-----------------|
| Christina Rydahl Kalle Ryman Christian Brander | Sammanställande |
|--|-----------------|

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 751 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 65 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 65 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 751 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-10-01 då den höjdes med 4 %.

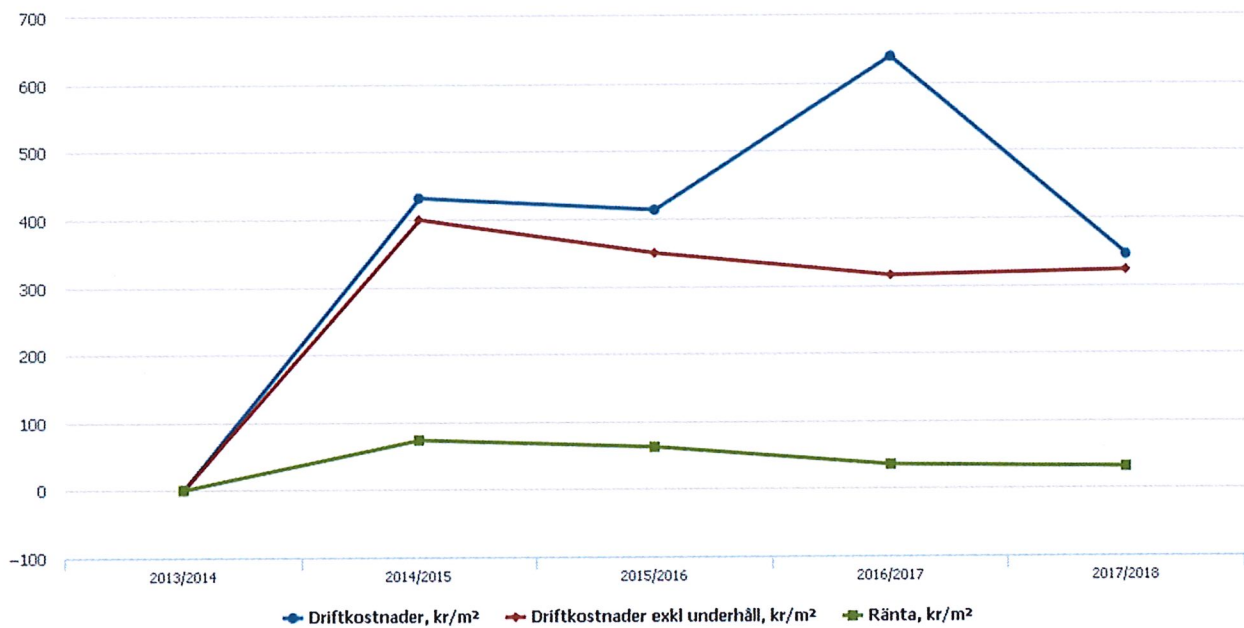
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för det senaste räkenskapsåret uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

46 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 64 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr) | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 | 2013/2014 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 28 123 | 27 207 | 27 235 | 26 931 | 27 031 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 163 | 5 017 | -7 172 | 3 053 | 2 041 |
| Årets resultat | 4 163 | 5 017 | -7 172 | 3 053 | 2 041 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 6 577 | 7 430 | -5 243 | 4 983 | 3 933 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 5 577 | 6 430 | -9 365 | 1 071 | 1 574 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m² | 23 | 23 | 95 | 90 | 54 |
| Balansomslutning | 154 250 | 151 639 | 147 196 | 150 450 | 147 761 |
| Soliditet % | 35 | 33 | 31 | 33 | 31 |
| Likviditet % | 96 | 323 | 549 | 655 | 572 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 638 | 616 | 616 | 616 | 616 |
| Driftkostnader, kr/m² | 379 | 345 | 639 | 413 | 431 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² | 358 | 322 | 315 | 349 | 399 |
| Ränta, kr/m² | 27 | 31 | 35 | 62 | 73 |
| Underhållsfond, kr/m² | 221 | 220 | 220 | 433 | 407 |
| Lån, kr/m² | 2 170 | 2 178 | 2 185 | 2 200 | 2 207 |

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 454 021 | 9 555 501 | 34 086 752 | 5 016 503 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 5 016 503 | -5 016 503 |
| Reservering underhållsfond | | 1 000 000 | -1 000 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -922 081 | 922 081 | |
| Årets resultat | | | | 4 162 919 |
| Vid årets slut | 1 454 021 | 9 633 420 | 39 025 336 | 4 162 919 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | 39 103 255 |
| Årets resultat | 4 162 919 |
| Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna | -1 000 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 922 081 |
| Summa | 43 188 256 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **43 188 256**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2017-09-01 | 2016-09-01 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| | | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 28 123 217 | 27 207 273 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 147 164 | 36 967 |
| Summa rörelseintäkter | | 28 270 381 | 27 244 240 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -16 480 501 | -15 004 731 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -3 742 262 | -3 293 802 |
| Personalkostnader | Not 6 | -324 220 | -297 228 |
| Avskrivn. av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 413 757 | -2 413 757 |
| Summa rörelsekostnader | | -22 960 741 | -21 009 518 |
| Rörelseresultat | | 5 309 640 | 6 234 722 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i Intresseföreningen | Not 8 | 4 032 | 3 864 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 41 864 | 107 077 |
| Räntekostnader och liknande poster | Not 10 | -1 192 617 | -1 329 160 |
| Summa finansiella poster | | -1 146 721 | -1 218 219 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 162 919 | 5 016 503 |
| Årets resultat | | 4 162 919 | 5 016 503 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 101 712 973 | 104 126 730 |
| Pågående ombyggnation, fasadarbeten | | 46 807 992 | 24 507 868 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 148 520 965 | 128 634 598 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 12 | 42 000 | 42 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 42 000 | 42 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 148 562 965 | 128 676 598 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 13 | 309 978 | 139 147 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 337 240 | 351 688 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 584 728 | 674 204 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 231 946 | 1 165 039 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 4 498 737 | 21 797 097 |
| Summa kassa och bank | | 4 498 737 | 21 797 097 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 730 684 | 22 962 137 |
| Summa Tillgångar | | 154 293 649 | 151 638 735 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 454 021 | 1 454 021 |
| Fond för yttre underhåll | | 9 633 420 | 9 555 501 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 087 441 | 11 009 522 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 39 025 337 | 34 086 752 |
| Årets resultat | | 4 162 919 | 5 016 503 |
| Summa fritt eget kapital | | 43 188 256 | 39 103 255 |
| Summa eget kapital | | 54 275 697 | 50 112 778 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 94 031 990 | 94 421 174 |
| Summa långfristiga skulder | | 94 031 990 | 94 421 174 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 367 613 | 296 928 |
| Leverantörsskulder | | 216 525 | 2 636 818 |
| Skatteskulder | Not 19 | 76 066 | 83 007 |
| Övriga skulder | Not 20 | 1 123 686 | 1 183 419 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 4 202 072 | 2 904 611 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 985 962 | 7 104 783 |
| Summa Eget kapital och Skulder | | 154 293 649 | 151 638 735 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning (K3) vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

De bedömda tekniska livslängderna är:

| Byggnad | Beräknad total livslängd |
|---------------------|--------------------------|
| Stomme och grund | 100 |
| Stomkompletteringar | 50 |
| Värme, sanitet | 50 |
| Installationer | 25 |
| Fasad | 50 |
| Tak | 30 |
| Fönster | 50 |
| Hissar | 30 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-09-01 2018-08-31 | 2016-09-01 2017-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 23 904 604 | 23 060 342 |
| Hyor, lokaler | 3 983 414 | 3 757 573 |
| Hyor, garage | 250 521 | 227 877 |
| Hyor, p-platser | 154 852 | 141 815 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -377 594 | -202 163 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -292 | -762 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -7 803 | -1 419 |
| Rabatter | -12 000 | 0 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 163 255 | 164 687 |
| Elavgifter | 64 260 | 59 323 |
| Summa nettoomsättning | 28 123 217 | 27 207 273 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-09-01 2018-08-31 | 2016-09-01 2017-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter | 375 | 16 575 |
| Övriga ersättningar | 108 912 | 15 232 |
| Fakturerade kostnader | 4 460 | 5 160 |
| Övriga rörelseintäkter | 33 417 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 147 164 | 36 967 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2017-09-01 | 2016-09-01 |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
| Underhåll | -922 081 | -1 006 895 |
| Reparationer, varav vattenläcka slänt 898 tkr, övriga vattenskador 321 tkr | -2 779 163 | -1 313 498 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -1 024 080 | -1 011 606 |
| Tomträttsavgäld | -2 264 744 | -2 172 561 |
| Försäkringspremier | -194 225 | -186 883 |
| Kabel- och digital-TV | -343 394 | -341 992 |
| Återbäring från Riksbyggen | 48 250 | 63 100 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -121 594 | -1 343 |
| Serviceavtal | -44 375 | 0 |
| Sotning | -1 738 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -16 095 | -34 648 |
| Snö- och halkbekämpning | -300 987 | -323 432 |
| Förbrukningsinventarier | -7 747 | -18 148 |
| Vatten | -866 568 | -818 607 |
| Fastighetsel | -1 171 243 | -1 140 487 |
| Uppvärmning | -5 466 224 | -5 611 471 |
| Sophantering och återvinning | -354 787 | -464 275 |
| Städning gemensamma utrymmen | -649 707 | -621 985 |
| Summa driftkostnader | -16 480 501 | -15 004 731 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2017-09-01 | 2016-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
| Förvaltningsarvode Riksbyggen | -2 866 315 | -2 817 544 |
| Lokalkostnader | -18 464 | 0 |
| IT-kostnader | -333 | -6 116 |
| Arvode, yrkesrevisor | -45 883 | -49 183 |
| Övriga förvaltningskostnader | -86 203 | -82 143 |
| Kreditupplysningar | -35 450 | -7 161 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -97 452 | -35 614 |
| Telefon | -31 519 | -27 483 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -20 220 |
| Konsultarvoden | -83 503 | 0 |
| Bankkostnader | -2 248 | 0 |
| Advokat och rättegångskostnader | -116 557 | 0 |
| Köpta tjänster, utöver avtal Riksbyggen | -358 337 | -248 338 |
| Summa övriga externa kostnader | -3 742 262 | -3 293 802 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2017-09-01 | 2016-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
| Styrelsearvoden | -135 280 | -131 338 |
| Sammanträdesarvoden | -32 644 | -28 192 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -16 069 | -17 550 |
| Övriga kostnadsersättningar | -71 650 | -56 772 |
| Övriga personalkostnader | -500 | -800 |
| Sociala kostnader | -68 077 | -62 576 |
| Summa personalkostnader | -324 220 | -297 228 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2017-09-01 | 2016-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
| Avskrivning Byggnader | -2 413 757 | -2 413 757 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -2 413 757 | -2 413 757 |

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

| | 2017-09-01 | 2016-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
| Utdelning på aktier och andelar i Intresseföreningen | 4 032 | 3 864 |
| Summa resultat från andelar i Intresseföreningen | 4 032 | 3 864 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2017-09-01 | 2016-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 39 665 | 106 518 |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar | 0 | 212 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 2 199 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | 347 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 41 864 | 107 077 |

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

| | 2017-09-01 | 2016-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -1 192 617 | -1 329 160 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -1 192 617 | -1 329 160 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 171 291 045 | 171 291 045 |
| | 171 291 045 | 171 291 045 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 171 291 045 | 171 291 045 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 67 164 315 | 64 750 558 |
| | 67 164 315 | 64 750 558 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | 2 413 757 | 2 413 757 |
| | 2 413 757 | 2 413 757 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | 69 578 072 | 67 164 315 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 101 712 973 | 104 126 730 |
| Varav | | |
| Byggnader | 101 712 973 | 104 126 730 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 482 000 000 | 482 000 000 |
| Lokaler | 26 600 000 | 26 600 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 508 600 000 | 508 600 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>303 400 000</i> | <i>303 400 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>205 200 000</i> | <i>205 200 000</i> |

Not 12 Andra långfristiga fordringar

| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|--|---------------|---------------|
| 84 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 42 000 | 42 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 42 000 | 42 000 |

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|--|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 309 978 | 139 147 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 309 978 | 139 147 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 293 986 | 301 971 |
| Momsfordringar | 43 254 | 37 137 |
| Andra kortfristiga fordringar | 0 | 12 580 |
| Summa övriga fordringar | 337 240 | 351 688 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 18 594 | 61 671 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 114 934 | 112 130 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 232 414 | 282 330 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 28 599 | 28 600 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 3 661 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 190 187 | 185 812 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 584 728 | 674 204 |

Not 16 Kassa och bank

| | | |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Handkassa | 5 000 | 5 000 |
| Bankmedel, Handelsbanken | 66 571 | 66 571 |
| Bankmedel, SBAB | 2 054 282 | 16 071 540 |
| Transaktionskonto | 2 372 885 | 5 653 987 |
| Summa kassa och bank | 4 498 737 | 21 797 097 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 94 399 603 | 94 718 102 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -367 613 | -296 928 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 94 031 990 | 94 421 174 |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | 2,86% | 2019-04-18 | 7 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 7 000 000,00 |
| SBAB | 0,92% | 2019-05-20 | 9 359 961,00 | 0,00 | 24 548,00 | 9 335 413,00 |
| SBAB | 0,74% | 2019-06-03 | 5 617 512,00 | 0,00 | 4 944,00 | 5 612 568,00 |
| SBAB | 0,75% | 2019-06-11 | 6 885 108,00 | 0,00 | 34 897,00 | 6 850 211,00 |
| SBAB | 0,75% | 2019-06-11 | 7 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 7 000 000,00 |
| SBAB | 0,75% | 2019-06-11 | 7 596 226,00 | 0,00 | 19 938,00 | 7 576 288,00 |
| SBAB | 1,09% | 2019-06-11 | 12 721 940,00 | 0,00 | 70 117,00 | 12 651 823,00 |
| SBAB | 0,79% | 2019-06-27 | 5 871 612,00 | 0,00 | 32 396,00 | 5 839 216,00 |
| SBAB | 1,39% | 2020-04-16 | 24 713 053,00 | 0,00 | 115 070,00 | 24 597 983,00 |
| SBAB | 0,83% | 2020-09-08 | 4 571 664,00 | 0,00 | 16 589,00 | 4 555 075,00 |
| SBAB | 1,45% | 2020-09-18 | 3 381 026,00 | 0,00 | 0,00 | 3 381 026,00 |
| Summa | | | 94 718 102,00 | 0,00 | 318 499,00 | 94 399 603,00 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 367 613 | 296 928 |
| Summa övriga skulder till kreditinstitut | 367 613 | 296 928 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder | 76 066 | 83 007 |
| Summa skatteskulder | 76 066 | 83 007 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 1 090 727 | 1 120 424 |
| Övriga skulder | 0 | 12 334 |
| Mottagna depositioner | 30 000 | 30 000 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 371 | 0 |
| Skulder för löneavdrag | 2 467 | -854 |
| Avräkning hyror och avgifter | 120 | 5 100 |
| Övrigt | 0 | 16 415 |
| Summa övriga skulder | 1 123 686 | 1 183 419 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 160 443 | 182 249 |
| Upplupna elkostnader | 84 600 | 77 576 |
| Upplupna vattenavgifter | 101 747 | 6 243 |
| Upplupna värmekostnader | 194 674 | 167 280 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 82 582 | 106 670 |
| Upplupna revisionsarvoden | 65 811 | 64 694 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (vattenläcka 898 tkr) | 1 215 030 | 82 026 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 2 297 185 | 2 217 873 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 202 072 | 2 904 611 |

Ställda säkerheter

| | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 105 715 600 | 105 715 600 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

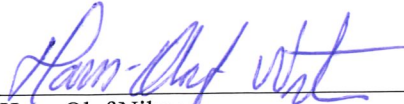
Styrelsens underskrifter

Fruängen 2018-11-05

Ort och datum



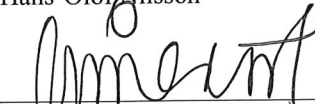
Leif Andersson



Hans-Olof Nilsson



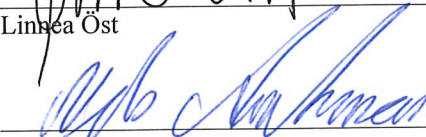
Karin Nordholm



Linnea Öst



Rolf Persson



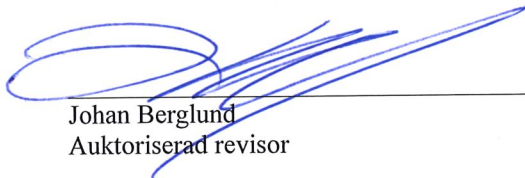
Nils Antman



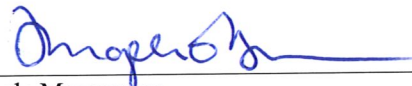
Thord Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/12 2018

KPMG AB



Johan Berglund
Auktoriserad revisor



Ingela Magnusson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tre Damer, org. nr 702002-1601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tre Damer för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Damer för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Stockholm den 12 december 2018

KPMG AB



Johan Berglund
Auktoriserad revisor



Ingela Magnusson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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.

RB BRF Tre Damer

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Tre Damer i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

