

Årsredovisning

RB BRF Tre Damer
Org nr: 702002-1601

2019-09-01 – 2020-08-31



Handwritten signature
20

Mod.
ds

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 1 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor
Ordlista



W.A.
LD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tre Damer får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-01-23. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-26.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 210% till 300%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 740 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 061 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 293 m², vilket motsvarar 3 procent av fastighetens totalyta.

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 | 2029 |
| 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

| Standard | Antal |
|------------------|-------|
| 1 rum och kokvrå | 12 |
| 1 rum och kök | 57 |
| 2 rum och kök | 192 |
| 3 rum och kök | 212 |
| 4 rum och kök | 50 |
| 5 rum och kök | 20 |
| 6 rum och kök | 24 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler | 45 |
| Antal garage | 42 |
| Antal p-platser | 137 |

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

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 795 800 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 795 800 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,34 % av föreningens nettoomsättning.

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. På grund av pågående Coronapandemi ges ingen rabatt eller utdelning för närvarande.

Föreningen har ingått följande avtal:

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

K. W. C. S.

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 3 985 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning 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.

Underhållsplan:Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på ca 6 mkr per år för de närmaste 9 åren.

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, pumpgrop | 2016-2017 |
| Renovering, målning, lokaler | 2017-2018 |
| Tvättmaskin, två torkskåp | 2018-2019 |
| Takavvattning | 2018-2019 |
| Upprustning lekplats | 2018-2019 |
| Huskropp, utvändigt, fasader och fönster två höghus | 2017-2020 |

| Planerat underhåll | År |
|--------------------|---------|
| Relining | Påående |

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

Styrelse

| <u>Ordinarie ledamöter</u> | <u>Uppdrag</u> | <u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Leif Andersson | Ordförande | 2020 |
| Nils Antman | Vice ordförande | 2021 |
| Linnea Öst | Sekreterare | 2020 |
| Rolf Persson | Ledamot | 2021 |
| Leif Bohjort | Ledamot | 2020 |
| Mohammad Khamani | Ledamot | 2021 |
| Thord Pettersson | Ledamot Riksbyggen | |

| <u>Styrelsesuppleanter</u> | <u>Uppdrag</u> | <u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Hanna Netzell | Suppleant | 2020 |
| Sandra Gustafsson | Suppleant | 2021 |
| Paulok Hossain | Suppleant | 2021 |
| Eva Zettervall | Suppl. Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie revisorer</u> | |
|----------------------------|-----------------|
| KPMG AB | Godkänd revisor |
| Ingela Magnusson | Förtroendevald |

| <u>Revisorssuppleanter</u> | |
|----------------------------|-----------------|
| KPMG AB | Godkänd revisor |
| Anneli Roslund | Förtroendevald |

| <u>Valberedning</u> | <u>Uppdrag</u> |
|---------------------|-----------------|
| Joakim Fröling | Sammanställande |
| Gustav Almestål | |

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.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 754 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 66 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 66 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 754 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2019 då avgifterna höjdes med 5%.

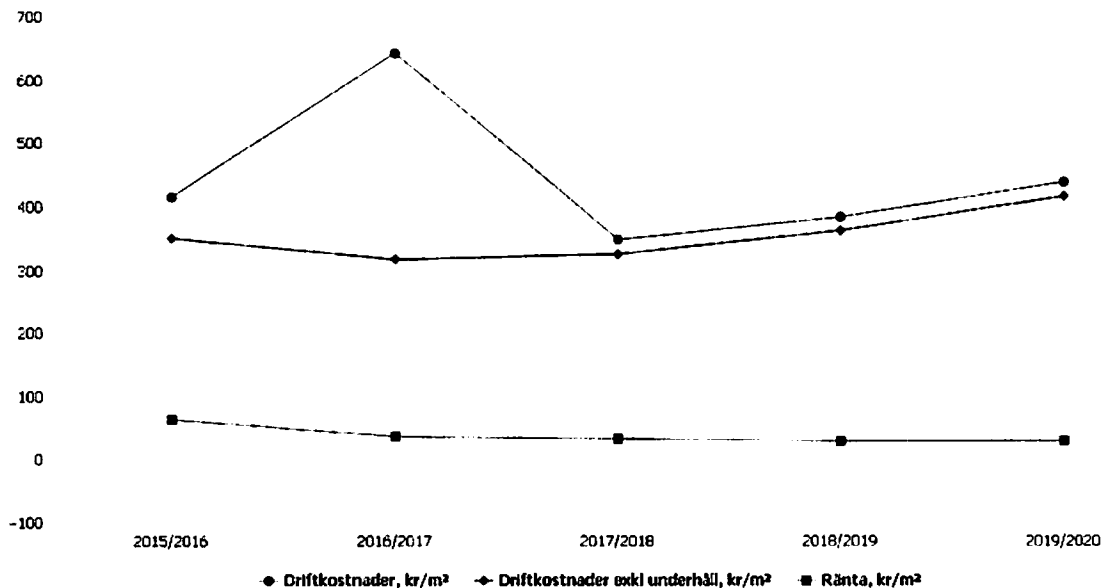
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 64 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 53 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr) | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 29 745 | 28 569 | 28 123 | 27 207 | 27 235 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 321 | 2 145 | 4 163 | 5 017 | -7 172 |
| Årets resultat | 4 321 | 2 145 | 4 163 | 5 017 | -7 172 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 8 061 | 4 559 | 6 577 | 7 430 | -5 243 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 7 035 | 3 559 | 5 577 | 6 430 | -9 365 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m² | 24 | 23 | 23 | 23 | 95 |
| Balansomslutning | 165 435 | 161 675 | 154 294 | 151 639 | 147 196 |
| Soliditet % | 37 | 35 | 35 | 33 | 31 |
| Likviditet % | 300 | 210 | 96 | 323 | 549 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 669 | 640 | 638 | 616 | 616 |
| Driftkostnader, kr/m² | 388 | 432 | 379 | 345 | 639 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² | 388 | 410 | 358 | 322 | 315 |
| Ränta, kr/m² | 25 | 27 | 27 | 31 | 35 |
| Underhållsfond, kr/m² | 246 | 222 | 221 | 220 | 220 |
| Lån, kr/m² | 2 288 | 2 299 | 2 170 | 2 178 | 2 185 |

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

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 454 021 | 9 677 387 | 43 144 289 | 2 145 429 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 2 145 429 | -2 145 429 |
| Reservering underhållsfond | | 1 026 000 | -1 026 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | 4 321 249 |
| Vid årets slut | 1 454 021 | 10 703 387 | 44 263 718 | 4 321 249 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | 45 289 718 |
| Årets resultat | 4 321 249 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 026 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa | 48 584 967 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **48 584 967**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 29 744 883 | 28 569 067 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 244 857 | 173 956 |
| Summa rörelseintäkter | | 29 989 740 | 28 743 023 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -16 862 768 | -18 796 954 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -3 655 019 | -3 846 589 |
| Personalkostnader | Not 6 | -350 985 | -380 823 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 739 546 | -2 413 757 |
| Summa rörelsekostnader | | -24 608 318 | -25 438 123 |
| Rörelseresultat | | 5 381 422 | 3 304 900 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i Intresseföreningen | Not 8 | 0 | 4 032 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 34 610 | 11 277 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 094 783 | -1 174 780 |
| Summa finansiella poster | | -1 060 173 | -1 159 471 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 321 249 | 2 145 429 |
| Årets resultat | | 4 321 249 | 2 145 429 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 10 | 148 581 896 | 99 299 216 |
| Pågående ombyggnation, fasadarbeten | | 0 | 50 333 188 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 148 581 896 | 149 632 404 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 11 | 42 000 | 42 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 42 000 | 42 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 148 623 896 | 149 674 404 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 22 120 | 123 168 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 296 382 | 296 382 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 651 841 | 600 859 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 970 343 | 1 020 409 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 15 840 521 | 10 980 599 |
| Summa kassa och bank | | 15 840 521 | 10 980 599 |
| Summa omsättningstillgångar | | 16 810 864 | 12 001 008 |
| Summa tillgångar | | 165 434 761 | 161 675 413 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-08-31 | 2019-08-31 | |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 1 454 021 | 1 454 021 | |
| Fond för yttre underhåll | 10 703 387 | 9 677 387 | |
| Summa bundet eget kapital | 12 157 408 | 11 131 408 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 44 263 718 | 43 144 289 | |
| Årets resultat | 4 321 249 | 2 145 429 | |
| Summa fritt eget kapital | 48 584 967 | 45 289 718 | |
| Summa eget kapital | 60 742 375 | 56 421 126 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 99 058 505 | 99 544 789 |
| Summa långfristiga skulder | | 99 058 505 | 99 544 789 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 485 475 | 451 681 |
| Leverantörsskulder | | 396 012 | 636 480 |
| Skatteskulder | | 259 156 | 165 094 |
| Övriga skulder | Not 17 | 1 095 451 | 1 127 118 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 3 397 787 | 3 329 125 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 633 881 | 5 709 498 |
| Summa eget kapital och skulder | | 165 434 761 | 161 675 413 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (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.

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.

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 | Beräknad återstående livslängd |
|---------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Stomme och grund | 100 | 54 |
| Stomkompletteringar | 50 | 36 |
| Värme, sanitet | 50 | 36 |
| Installationer | 25 | 11 |
| Fasad | 50 | 0 |
| Fasad (2020) | 50 | 49 |
| Tak | 30 | 0 |
| Fönster | 50 | 26 |
| Hissar | 30 | 18 |
| Restpost | 50 | 36 |

Genomsnittlig avskrivning är 1,67% (Föregående år 1,41%).

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 25 080 776 | 23 981 436 |
| Hyror, lokaler | 4 266 215 | 4 174 389 |
| Hyror, garage | 261 239 | 249 767 |
| Hyror, p-platser | 158 537 | 151 461 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -228 323 | -137 184 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -2 905 | -6 256 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -5 490 | -7 262 |
| Rabatter | 0 | -47 150 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 150 384 | 145 766 |
| Elavgifter | 64 450 | 64 100 |
| Summa nettoomsättning | 29 744 883 | 28 569 067 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter | 1 500 | 1 500 |
| Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter) | 105 951 | 93 518 |
| Inkasso | 10 960 | 7 020 |
| Övriga rörelseintäkter (varav övernattningslägenhet 24 150) | 35 830 | 71 918 |
| Försäkringsersättningar | 90 616 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 244 857 | 173 956 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | 0 | -956 033 |
| Reparationer | -3 984 547 | -4 795 804 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -1 168 243 | -1 138 759 |
| Tomträttsavgäld | -2 293 900 | -2 291 528 |
| Arrendeavgifter | -9 129 | 0 |
| Försäkringspremier | -249 923 | -208 112 |
| Kabel- och digital-TV | -360 523 | -352 434 |
| Pcb/Radonsanering | -25 030 | -21 129 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 56 100 |
| Obligatoriska besiktningar | -213 899 | -16 368 |
| Snö- och halkbekämpning | -146 108 | -355 737 |
| Förbrukningsinventarier | -1 757 | -3 002 |
| Vatten | -812 362 | -872 128 |
| Fastighetsel | -1 142 428 | -1 171 164 |
| Uppvärmning | -5 244 221 | -5 539 296 |
| Sophantering och återvinning | -541 346 | -480 996 |
| Städning gemensamma utrymmen | -669 352 | -650 564 |
| Summa driftkostnader | -16 862 768 | -18 796 954 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-09-01 | 2018-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Förvaltningsarvode Riksbyggen | -2 943 154 | -2 866 386 |
| IT-kostnader | -458 | -10 697 |
| Övriga kostnader, rättbekämpning | -22 194 | -40 307 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -46 558 | -47 225 |
| Övriga förvaltningskostnader | -58 332 | -71 776 |
| Kreditupplysningar | -10 417 | -15 865 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -107 306 | -93 989 |
| Telefon | -35 893 | -39 455 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -220 122 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -28 350 | -28 350 |
| Konsultarvoden | -17 525 | -23 031 |
| Bankkostnader | -6 701 | -4 835 |
| Advokat och rättegångskostnader | 0 | -18 475 |
| Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen | -378 131 | -366 076 |
| Summa övriga externa kostnader | -3 655 019 | -3 846 589 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-09-01 | 2018-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Styrelsearvoden | -143 616 | -139 338 |
| Sammanträdesarvoden | -33 775 | -36 543 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -48 140 | -114 388 |
| Övriga kostnadsersättningar | -60 750 | -19 700 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -500 |
| Sociala kostnader | -64 704 | -70 354 |
| Summa personalkostnader | -350 985 | -380 823 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2019-09-01 | 2018-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Avskrivning Byggnader | -3 739 546 | -2 413 757 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -3 739 546 | -2 413 757 |

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

| | 2019-09-01 | 2018-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Utdelning på andelar i Intresseföreningen (Riksbyggen) | 0 | 4 032 |
| Summa resultat från andelar i Intresseföreningen | 0 | 4 032 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-09-01 | 2018-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 28 221 | 10 197 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 6 389 | 1 080 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 34 610 | 11 277 |

Not 10 Byggnader

Anskaffningsvärden

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 171 291 045 | 171 291 045 |
| | 171 291 045 | 171 291 045 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 53 022 226 | 0 |
| | 53 022 226 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 224 313 271 | 171 291 045 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| Byggnader | 71 991 829 | 69 578 072 |
| | 71 991 829 | 69 578 072 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | 3 739 546 | 2 413 757 |
| | 3 739 546 | 2 413 757 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | 75 731 375 | 71 991 829 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 148 581 896 | 99 299 216 |

Varav

| | | |
|-----------|-------------|------------|
| Byggnader | 148 581 896 | 99 299 216 |
|-----------|-------------|------------|

Taxeringsvärden

| | | |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder | 760 000 000 | 760 000 000 |
| Lokaler | 35 800 000 | 35 800 000 |
| | 795 800 000 | 795 800 000 |
| varav byggnader | 389 600 000 | 389 600 000 |
| varav mark | 406 200 000 | 406 200 000 |

Not 11 Andra långfristiga fordringar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|---------------|---------------|
| 84 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen (Riksbyggen) | 42 000 | 42 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 42 000 | 42 000 |

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|---------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 22 120 | 115 311 |
| Kundfordringar | 0 | 7 857 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 22 120 | 123 168 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 296 382 | 296 382 |
| Summa övriga fordringar | 296 382 | 296 382 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 19 617 | 9 788 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 167 264 | 130 449 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 243 603 | 239 732 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 30 199 | 29 732 |
| Förutbetald tomrättsavgäld | 191 158 | 191 158 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 651 841 | 600 859 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 0 | 5 000 |
| Bankmedel, SBAB | 10 791 677 | 5 573 285 |
| Bankmedel, Handelsbanken | 129 156 | 66 571 |
| Transaktionskonto, Swedbank | 4 919 689 | 5 292 159 |
| Summa kassa och bank | 15 840 521 | 10 980 599 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 99 543 980 | 99 996 470 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -485 475 | -451 681 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 99 058 505 | 99 544 789 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | 1,12% | 2020-09-08 | 4 537 110,00 | 0,00 | 19 454,00 | 4 517 656,00 |
| SBAB | 1,04% | 2021-05-10 | 5 591 782,00 | 0,00 | 22 508,00 | 5 569 274,00 |
| SBAB | 0,97% | 2021-05-10 | 6 812 430,00 | 0,00 | 40 902,00 | 6 771 528,00 |
| SBAB | 0,97% | 2021-05-10 | 6 974 607,00 | 0,00 | 27 495,00 | 6 947 112,00 |
| SBAB | 0,97% | 2021-05-10 | 7 554 702,00 | 0,00 | 23 372,00 | 7 531 330,00 |
| SBAB | 0,97% | 2021-05-10 | 12 575 916,00 | 0,00 | 82 170,00 | 12 493 746,00 |
| SBAB | 1,29% | 2021-11-10 | 5 982 500,00 | 0,00 | 35 000,00 | 5 947 500,00 |
| SBAB | 0,95% | 2022-05-10 | 5 804 141,00 | 0,00 | 37 975,00 | 5 766 166,00 |
| SBAB | 1,21% | 2022-05-10 | 7 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 7 000 000,00 |
| SBAB | 0,92% | 2023-05-09 | 9 308 835,00 | 0,00 | 28 776,00 | 9 280 059,00 |
| SBAB | 1,45% | 2020-09-18 | 3 381 026,00 | 0,00 | 0,00 | 3 381 026,00 |
| SBAB | 1,01% | 2024-05-10 | 24 473 421,00 | 0,00 | 134 838,00 | 24 338 583,00 |
| Summa | | | 99 996 470,00 | 0,00 | 452 490,00 | 99 543 980,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 485 475 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns sju lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Övriga skulder

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 1 042 397 | 1 072 000 |
| Mottagna depositioner | 30 000 | 30 000 |
| Skuld för moms | 27 684 | 24 958 |
| Övrigt | -4 629 | 160 |
| Summa övriga skulder | 1 095 451 | 1 127 118 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 146 841 | 161 227 |
| Upplupna elkostnader | 75 383 | 81 742 |
| Upplupna vattenavgifter | 93 041 | 124 400 |
| Upplupna värmekostnader | 196 393 | 192 102 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 84 292 | 53 213 |
| Upplupna revisionsarvoden | 95 300 | 95 925 |
| Upplupna styrelsearvoden | 25 151 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 289 881 | 336 369 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 2 386 716 | 2 284 147 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 397 787 | 3 329 125 |

Not Ställda säkerheter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 105 715 600 | 105 715 600 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

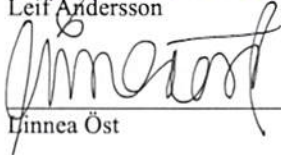
Styrelsens underskrifter

2020-11-30

Stockholm 2020-



Leif Andersson



Linnea Öst



Mohammad Khamani



Thord Pettersson



Nils Antman



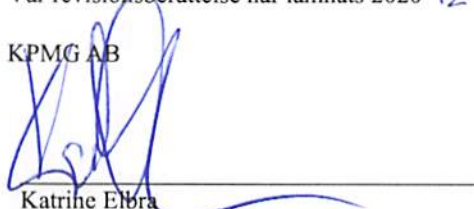
Leif Bohjort



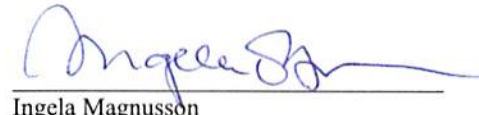
Rolf Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-07

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Ingela Magnusson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre Damer för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31. 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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsd 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre Damer för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

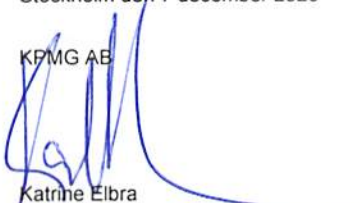
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


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 7 december 2020

KPMG AB


Katrine Elbra
Godkänd revisor


Ingela Magnusson
Förtroendevald revisor

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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, driftkostnader, 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.

Handwritten signature

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.

Md.
ck

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, 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



Wid.
H