

Årsredovisning

RB BRF Tre Damer
Org nr: 702002-1601

2024-09-01 – 2025-08-31



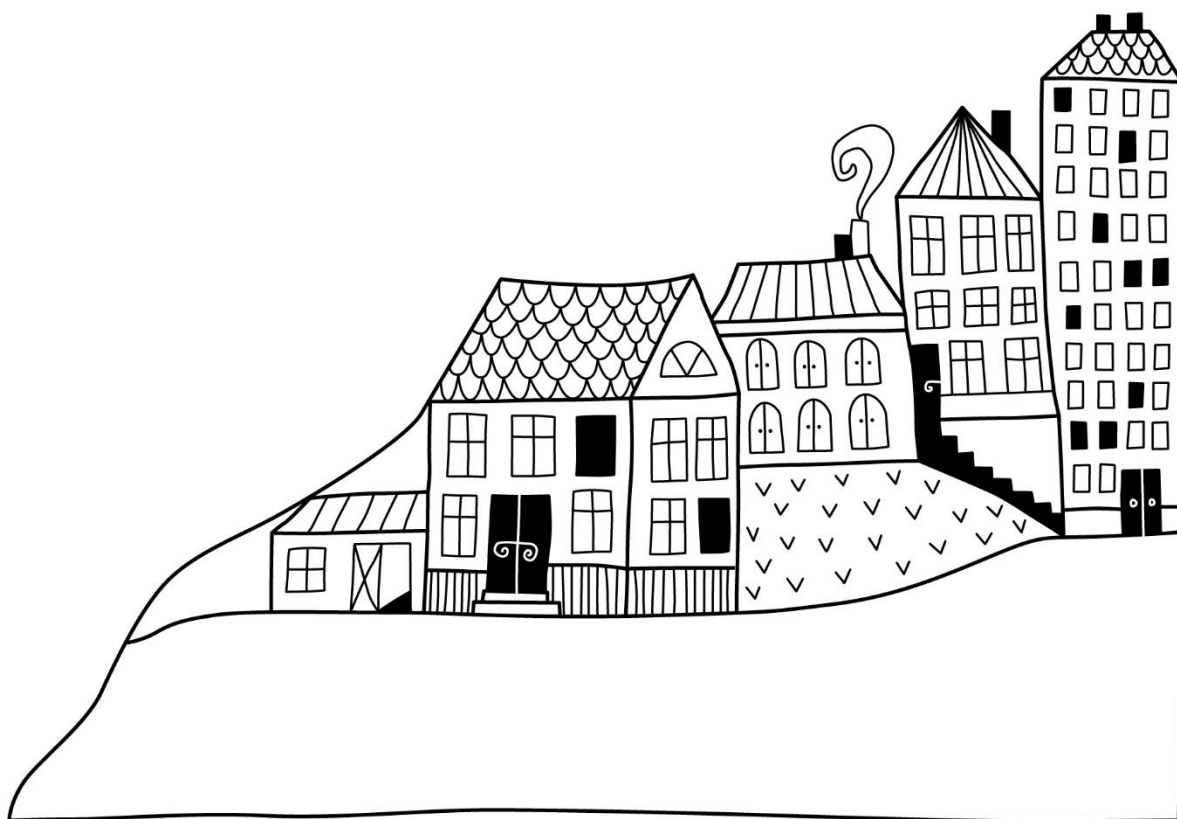
Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2026-02-02

- 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 stämмоordförande 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 och andra eventuella ersättningar 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 medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tre Damer får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-01-23. Nuvarande stadgar registrerades 2025-05-27.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 886 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 198 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 till och med datum
Handväskan 3	Hanna Paulis gata 1-39, Elsa Brändströms gata 64-68	2027-12-31
Handväskan 4	Hanna Paulis gata 4-14, Elsa Brändströms gata 60, 62	2027-12-31
Handväskan 2	Elsa Brändströms gata 70	2029-03-31
Fickspegeln 1	Eva Bonniers gata 2-10	2035-03-31
Hårnålen 1	Kata Dalströms gata 1-19	2035-03-31
Parasollet 1	Eva Bonniers gata 3-39, Kata Dalströms gata 10	2035-12-31

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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	53 443 m ²
Bostäder bostadsrätt	37 463 m ²
Total lokalarea	5 768 m ²

Årets taxeringsvärde	853 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	851 600 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,82 % 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Snöröjning
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel
KONE AB	Hissar
Telenor AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
JA Städservice	Trappstädning
Color Off	Klottersanering
Anticimex	Skadedjur

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 2 348 tkr och planerat underhåll för 1 751 tkr. 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 augusti 2025 och visar på ett underhållsbehov på totalt 9 404 tkr per år för de närmaste 10 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
Fasader, fönster två hus	2017-2020
Takarbeten	2020
Ny tvättmaskin och tumlare	2020
Relining	2020-2021
Ventilationsarbeten	2021
Byte kulvert, Eva Bonniers gata	2022
Nya tvättmaskiner	2022
Hissmaskinbyte	2022
Markarbeten och asfaltering	2022
Ventilationsarbeten	2022
Kärlskåp och markarbeten	2023
Ny tvättmaskin och centrifug	2024
Underhåll av felaktigt utfört stambyte 1996	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp (kr)
Omläggning stentrappor pga fuktskada	773 591
Forts. underhåll av felaktigt utfört stambyte 1996	586 685
Byte av nödtelefoner i hissarna	138 675
Diverse underhåll med värme och ventilation	173 689
Skorsten	37 365
Brunnslock	41 083

Planerat underhåll

	År
Takrenovering låghus	2025-2028
Omläggning stentrappor	2026-2027

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	2027
Linnea Öst	Sekreterare	2027
Nils Antman	Vice ordförande	2026
Ellinor Ancker	Ledamot	2026
Emelia Nordström	Ledamot	2027
Benjamin Fjellström	Ledamot	2026
Thord Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bawan Azad	Suppleant	2026
Danny Robles	Suppleant	2026
Joel Blom	Suppleant	2027
Kajsa Modin	Suppleant	2027
Leif Zadig	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Hammar	Auktoriserad revisor	2026
Elis Forsgård	Förtroendevald revisor	2026
Helena Wande	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anaga Hagblom	2026
Karl Blomqvist	2026
Magnus Ahl	2026
Veronica Nordlander, sammankallande	2026

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 778 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 62 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 69 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 771 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften och hyror för garage och p-platser med 15 % fr.o.m. 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 46 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	32 725	31 749	31 336	30 099	30 065
Resultat efter finansiella poster*	-689	1 197	2 502	2 190	4 454
Soliditet %*	43	42	40	39	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	83	85	84	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	735	712	709	678	678
Driftkostnader kr/kvm	518	486	445	433	391
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	477	463	432	408	354
Energikostnad kr/kvm*	228	222	203	182	167
Sparande kr/kvm*	114	140	160	165	229
Ränta kr/kvm	64	59	32	23	23
Skuldsättning kr/kvm*	2 004	2 174	2 266	2 279	2 291
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 313	2 508	2 615	2 630	2 644
Räntekänslighet %*	3,1	3,5	3,7	3,9	3,9

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning om förlust

Under räkenskapsåret 2024/2025 redovisade RB BRF Tre Damer ett negativt resultat efter finansiella poster om -688 589 kronor. Förlusten beror främst på ökade rörelsekostnader, där driftskostnaderna uppgick till 22 386 856 kronor, vilket är en ökning jämfört med föregående år. En del av ökningen kan även kopplas till oplanerat underhåll som blivit nödvändigt efter att ett äldre stambyte visat sig vara bristfälligt utfört, vilket medfört extra åtgärder utöver ordinarie underhåll. Avskrivningar enligt plan uppgick till 3 886 128 kronor, vilket påverkar resultatet men inte föreningens likviditet.

Trots förlusten är föreningens finansiella ställning fortsatt stabil med en soliditet på 43 %, vilket är en förbättring jämfört med tidigare år. Föreningen har vidtagit åtgärder för att säkerställa långsiktig ekonomisk hållbarhet, bland annat genom höjning av årsavgifter och hyror med 15 % från och med 2025-09-01.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter, se not 2 och 3. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 454 021	15 437 340	52 997 475	1 196 865
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 196 865	-1 196 865
Reservering underhållsfond		1 375 000	-1 375 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 751 087	1 751 087	
Årets resultat				-686 589
Vid årets slut	1 454 021	15 061 253	54 570 427	-688 589

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	54 194 339
Årets resultat	-688 589
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 375 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 751 087
Summa	53 881 838
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	<u>53 881 838</u>
Att balansera i ny räkning i kr	53 881 838

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	32 725 469	31 749 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 015	373 778
Summa		32 736 484	32 122 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 386 856	-20 998 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 328 940	-3 760 125
Personalkostnader	Not 6	-464 094	-336 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 886 128	-3 886 128
Summa rörelsekostnader		-31 066 018	-28 980 494
Rörelseresultat		1 670 466	3 142 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	406 085	611 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 765 139	-2 556 859
Summa finansiella poster		-2 359 055	-1 945 639
Resultat efter finansiella poster		-688 589	1 196 865
Årets resultat		-688 589	1 196 865

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	138 053 475	141 939 603
Summa materiella anläggningstillgångar		138 053 475	141 939 603
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		138 095 475	141 981 603
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-19 250	1 321
Övriga fordringar	Not 12	135 571	133 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 149 816	1 585 468
Summa kortfristiga fordringar		1 266 137	1 720 187
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	22 977 119	26 873 138
Summa kassa och bank		22 977 119	26 873 138
Summa omsättningstillgångar		24 243 256	28 593 325
Summa tillgångar		162 338 731	170 574 928

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 454 021	1 454 021	
Fond för yttre underhåll	15 061 253	15 437 340	
Summa bundet eget kapital	16 515 274	16 891 361	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	54 570 426	52 997 475	
Årets resultat	-688 589	1 196 865	
Summa fritt eget kapital	53 881 838	54 194 339	
Summa eget kapital	70 397 112	71 085 700	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	77 538 602	9 096 368
Summa långfristiga skulder		77 538 602	9 096 368
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 096 284	84 875 938
Leverantörsskulder		621 395	823 357
Skatteskulder		124 933	82 231
Övriga skulder	Not 16	991 608	999 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 568 798	3 612 220
Summa kortfristiga skulder		14 403 018	90 392 860
Summa eget kapital och skulder	162 338 731	170 574 928	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 672 466	3 142 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 886 128	3 886 128
	5 558 594	7 028 632
Erhållen ränta	775 216	388 552
Erlagd ränta	-2 968 884	-2 412 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 364 926	5 004 205
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	84 918	-332 460
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-8 444	379 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 441 401	5 051 493
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-7 476 307	-3 995 649
Upptagna lån	138 887	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 337 420	-3 995 649
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 896 019	1 055 844
Likvida medel vid årets början	26 873 138	25 817 294
Likvida medel vid årets slut	22 977 119	26 873 138



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

De bedömda tekniska livslängderna är:

Byggnad	Beräknad total livslängd	Beräknad återstående livslängd
Stomme och grund	100	49
Stomkompletteringar	50	31
Värme, sanitet	50	31
Installationer	25	6
Fasad (2020)	50	44
Tak	30	0
Fönster	50	21
Hissar	30	13
Vatten och avlopp	25	21
Restpost	50	31

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	27 308 598	26 451 754
Hyror, lokaler	4 848 980	4 817 495
Hyror, garage	282 967	261 053
Hyror, p-platser	177 821	166 195
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-255 092	-238 818
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 073	-1 877
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 930	-8 936
Rabatter	0	-4 442
Bränsleavgifter, bostäder	162 924	163 216
Elavgifter	64 800	64 800
Övriga avgifter	10 628	4 125
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	133 846	74 655
Summa nettoomsättning	32 725 469	31 749 220

Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas intäkter som ingår i nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* som nettoomsättning. Tidigare har dessa intäkter delats upp mellan nettoomsättning och övriga intäkter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna statliga bidrag	0	268 215
Övriga rörelseintäkter	11 015	55 419
Försäkringsersättningar	0	50 144
Summa övriga rörelseintäkter	11 015	373 778



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-1 751 087	-982 942
Reparationer	-2 348 330	-2 063 965
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 315 508	-1 260 210
Tomträttsavgäld	-2 362 900	-2 293 900
Arrendeavgifter	-5 601	0
Försäkringspremier	-1 067 346	-933 378
TV och bredband	-804 186	-664 997
Pcb/Radonsanering	0	-8 375
Återbäring från Riksbyggen	10 200	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-92 772	-8 645
Serviceavtal	-49 385	0
Obligatoriska besiktningar	-83 156	-20 284
Snö- och halkbekämpning	-620 850	-932 305
Förbrukningsinventarier och material	-210 315	-27 131
Vatten	-1 807 086	-1 639 960
Fastighetsel	-1 127 640	-1 193 620
Uppvärmning	-6 923 227	-6 760 733
Sophantering och återvinning	-711 484	-733 585
Förvaltningsarvode drift, städ och utemiljö	-1 116 183	-1 477 929
Summa driftskostnader	-22 386 856	-20 998 159

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-3 113 913	-2 482 953
Lokalkostnader	-2 850	0
IT-kostnader	-283 927	-392 910
Arvode, yrkesrevisor	-37 970	-43 750
Övriga försäljningskostnader	-3 600	-4 125
Övriga förvaltningskostnader	-415 165	-137 542
Kreditupplysningar	-2 846	-1 073
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-138 896	-80 780
Kontorsmateriel, tryck	-100 590	-58 038
Telefon och porto	-26 064	-77 340
Medlems- och föreningsavgifter	-28 350	-28 350
Konsultarvoden	-67 536	0
Bankkostnader	-13 547	-13 571
Advokat och rättegångskostnader	-40 656	0
Övriga externa kostnader	-53 030	-439 693
Summa övriga externa kostnader	-4 328 940	-3 760 125

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-199 683	-190 400
Sammanträdesarvoden	-82 345	-43 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-87 860	-26 740
Övriga kostnadsersättningar	-13 795	-16 200
Övriga personalkostnader	-800	0
Sociala kostnader	-79 611	-59 042
Summa personalkostnader	-464 094	-336 082

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 886 128	-3 886 128
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 886 128	-3 886 128

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	400 061	606 753
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 851	497
Övriga ränteintäkter, skattekonto	2 173	3 970
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	406 085	611 220



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	233 186 001	233 186 001
	233 186 001	233 186 001
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	233 186 001	233 186 001
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-91 246 398	-87 360 270
	-91 246 398	-87 360 270
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 886 128	-3 886 128
	-3 886 128	-3 886 128
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-95 132 526	-91 246 398
Restvärde enligt plan vid årets slut	138 053 475	141 939 603
Varav		
Byggnader	138 053 475	141 939 603
Taxeringsvärden		
Bostäder	820 000 000	818 000 000
Lokaler	33 800 000	33 600 000
Totalt taxeringsvärde	853 800 000	851 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>515 600 000</i>	<i>446 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>338 200 000</i>	<i>405 400 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
84 st Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen (Riksbyggen)	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-19 250	1 321
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-19 250	1 321

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	135 571	133 398
Summa övriga fordringar	135 571	133 398

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	73 731	442 862
Förutbetalda försäkringspremier	368 959	329 428
Förutbetalt förvaltningsarvode	295 284	210 187
Förutbetald TV- och bredbandskostnad	153 373	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	553	96 957
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 958	5 601
Förutbetald tomträttsavgäld	204 958	500 433
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 149 816	1 585 468

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel, Handelsbanken	15 039 400	20 131 321
Transaktionskonto Swedbank	7 937 719	6 741 817
Summa kassa och bank	22 977 119	26 873 138



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	86 634 886	93 972 306
Nästa års kortfristiga del av långfristiga skulder	-9 050 065	-84 833 213
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-46 219	-42 725
Långfristig skuld vid årets slut	77 538 602	9 096 368

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB			6 993 840,00	0,00	6 993 840,00	0,00
SBAB			5 807 500,00	-5 790 000,00	17 500,00	0,00
SBAB			0,00	8 750,00	8 750,00	0,00
SBAB			5 580 195,00	-5 538 259,00	41 936,00	0,00
SBAB			4 422 320,00	-4 408 127,00	14 193,00	0,00
SBAB			5 458 996,00	-5 442 577,00	16 419,00	0,00
SBAB			6 571 215,00	-6 526 047,00	45 168,00	0,00
SBAB			12 091 416,00	-12 000 717,00	90 699,00	0,00
SBAB			7 416 851,00	-7 391 035,00	25 816,00	0,00
SBAB			6 812 430,00	-6 782 060,00	30 370,00	0,00
SBAB			23 678 450,00	-23 529 643,00	148 807,00	0,00
SBAB	3,91%	2026-05-19	9 139 093,00	0,00	42 809,00	9 096 284,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2027-03-30	0,00	28 769 301,00	0,00	28 769 301,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2028-03-30	0,00	28 769 301,00	0,00	28 769 301,00
STADSHYPOTEK	3,25%	2030-03-30	0,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
Summa			93 972 306,00	138 887,00	7 476 307,00	86 634 886,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 46 219 kr på sina långfristiga skulder därför betraktas detta som en kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Detta redovisas också som kortfristiga skulder.

Not 16 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	931 019	945 519
Mottagna depositioner	44 796	44 796
Skuld för moms	4 754	8 800
Skuld sociala avgifter och skatter	11 039	0
Summa övriga skulder	991 608	999 115



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	225 255	429 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 740	105 505
Upplupna elkostnader	74 582	18 208
Upplupna vattenavgifter	139 037	121 315
Upplupna värmekostnader	236 405	235 076
Upplupna kostnader för renhållning	1 781	51 309
Upplupna revisionsarvoden	49 650	49 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 721	81 787
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 794 627	2 520 370
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 568 798	3 612 220

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-30

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår den dag som framgår av den digitala signaturen.

Leif Andersson

Benjamin Fjellström

Nils Antman

Linnéa Öst

Ellinor Ancker

Thord Pettersson

Emelia Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signaturen.

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Hammar
Auktoriserad revisor

Helena Wande
Förtroendevald revisor

Elis Forsgård
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 2024-09-01—2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 uppger, 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt 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 2024-09-01—2025-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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 dag enligt den digitala signaturen

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Hammar
Auktoriserad revisor

Helena Wande
Förtroendevald revisor

Elis Forsgård
Förtroendevald revisor



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

