

Årsredovisning

RB BRF Tre Damer
Org nr: 702002-1601

2022-09-01 – 2023-08-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

2022-09-01 till 2023-08-31

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 370 % till 480 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 886 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 388 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 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 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 | 851 600 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 851 600 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,54 % av föreningens nettoomsättning. Föregående år 14,50 %.

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 |
| AB Solbrudens Trädgårdar | Trädgårdsskötsel |
| KONE AB | Hissar |
| Telenor AB | Kabel-TV |
| Ovnit Broadband AB | Bredband |
| JA Städservice | Trappstädning |
| Color Off | Klottersanering |
| Nomor AB | 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 2 644 och planerat underhåll för 540. 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 juni 2023 och visar på ett underhållsbehov på ca 8 mkr 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, pumpgröp | 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 |

Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning | Belopp (kr) |
|---|-------------|
| Nya kärlskåp och tillkommande markarbeten | 539 644 |

| Planerat underhåll | År |
|---|-----------|
| Relining av två huskroppar, Hanna Paulis gata | 2023-2024 |
| Underhåll av felaktigt utfört stambyte 1996 | 2023-2024 |
| Byte av lysrör till LED-belysning | 2023-2024 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Leif Andersson | Ordförande | 2025 |
| Nils Antman | Vice ordförande | 2024 |
| Linnea Öst | Sekreterare | 2025 |
| Emelia Nordström | Ledamot | 2025 |
| Rolf Persson | Ledamot | 2024 |
| Agneta Edin | Ledamot | Avgått under året |
| Thord Pettersson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Laura Christenson | Suppleant | 2024 |
| Sandra Gustafsson | Suppleant | 2024 |
| Kajsa Modin | Suppleant | 2025 |
| Irma Ortega Cruz | Suppleant | 2025 |
| Camilla Zarbell | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Katrine Elbra, KPMG AB | Godkänd Revisor | 2024 |
| Daniel Castaños | Förtroendevald revisor | 2024 |
| Helena Wande | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Valberedning | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Gustav Almestål | Sammanställande | 2024 |
| Karl Blomqvist | | 2024 |
| Veronica Nordlander | | 2024 |

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 764 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 774 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2022 då avgifterna höjdes med 5%.

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

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 703 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 59 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022/2023* | 2021/2022* | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|---|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 31 225 | 29 982 | 29 937 | 29 745 | 28 569 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 502 | 2 190 | 4 454 | 4 321 | 2 145 |
| Årets resultat | 2 502 | 2 190 | 4 454 | 4 321 | 2 145 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 6 388 | 6 076 | 8 311 | 8 061 | 4 559 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 5 178 | 643 | 7 285 | 7 035 | 3 559 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 28 | 126 | 24 | 24 | 23 |
| Balansomslutning | 172 850 | 171 141 | 169 721 | 165 435 | 161 675 |
| Soliditet % | 40 | 39 | 38 | 37 | 35 |
| Likviditet % | 480 | 370 | 268 | 300 | 210 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 703 | 672 | 672 | 669 | 640 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 445 | 433 | 389 | 388 | 432 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 432 | 408 | 352 | 388 | 410 |
| Ränta, kr/m ² | 32 | 23 | 22 | 25 | 27 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 351 | 335 | 233 | 246 | 222 |
| Lån, kr/m ² | 2 266 | 2 279 | 2 277 | 2 288 | 2 299 |

*Nyckeltal (kr/m²) är beräknat med bostads- och lokalarea enligt uppgift från fastighetstaxeringsbeskedet 2022.

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 | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlems-insatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 454 021 | 14 489 926 | 49 252 453 | 2 190 195 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 2 190 195 | -2 190 195 |
| Reservering underhållsfond | | 1 210 000 | -1 210 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -539 644 | 539 644 | |
| Årets resultat | | | | 2 502 241 |
| Vid årets slut | 1 454 021 | 15 160 282 | 50 772 292 | 2 502 241 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | 51 442 648 |
| Årets resultat | 2 502 241 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 210 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 539 644 |
| Summa | 53 274 533 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | <u>53 274 533</u> |
|---------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 31 224 687 | 29 982 152 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 162 849 | 239 533 |
| Summa rörelseintäkter | | 31 387 536 | 30 221 685 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -19 232 281 | -18 704 580 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -4 357 807 | -4 223 918 |
| Personalkostnader | Not 6 | -339 724 | -263 175 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 886 128 | -3 886 128 |
| Summa rörelsekostnader | | -27 815 940 | -27 077 801 |
| Rörelseresultat | | 3 571 596 | 3 143 884 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 840 | 4 032 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 313 401 | 57 685 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 383 596 | -1 015 406 |
| Summa finansiella poster | | -1 069 355 | -953 689 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 502 241 | 2 190 195 |
| Årets resultat | | 2 502 241 | 2 190 195 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 145 825 731 | 149 711 859 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 145 825 731 | 149 711 859 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 11 | 42 000 | 42 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 42 000 | 42 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 145 867 731 | 149 753 859 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 0 | 46 819 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 129 428 | 135 067 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 035 631 | 914 271 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 165 059 | 1 096 157 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 25 817 294 | 20 290 757 |
| Summa kassa och bank | | 25 817 294 | 20 290 757 |
| Summa omsättningstillgångar | | 26 982 353 | 21 386 914 |
| Summa tillgångar | | 172 850 084 | 171 140 773 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-08-31 | 2022-08-31 | |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 1 454 021 | 1 454 021 | |
| Fond för yttre underhåll | 15 160 282 | 14 489 926 | |
| Summa bundet eget kapital | 16 614 303 | 15 943 947 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 50 772 292 | 49 252 453 | |
| Årets resultat | 2 502 241 | 2 190 195 | |
| Summa fritt eget kapital | 53 274 533 | 51 442 648 | |
| Summa eget kapital | 69 888 835 | 67 386 594 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 53 529 724 | 66 660 208 |
| Summa långfristiga skulder | | 53 529 724 | 66 660 208 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 44 438 231 | 31 872 468 |
| Leverantörsskulder | | 452 639 | 290 795 |
| Skatteskulder | | 58 984 | 19 294 |
| Övriga skulder | Not 17 | 1 011 840 | 1 030 439 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 3 469 831 | 3 880 975 |
| Summa kortfristiga skulder | | 49 431 525 | 37 093 971 |
| Summa eget kapital och skulder | | 172 850 084 | 171 140 773 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 2 502 241 | 2 190 195 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 3 886 128 | 3 886 128 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 6 388 369 | 6 076 323 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -55 528 | 18 780 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -241 583 | -246 203 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 6 091 258 | 5 848 900 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -564 721 | -524 321 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -564 721 | -524 321 |
| Årets kassaflöde | 5 526 537 | 5 324 579 |
| Likvidamedel vid årets början | 20 290 758 | 14 966 179 |
| Likvidamedel vid årets slut | 25 817 294 | 20 290 758 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

De bedömda tekniska livslängderna är:

| Byggnad | Beräknad total livslängd | Beräknad återstående livslängd |
|---------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Stomme och grund | 100 | 51 |
| Stomkompletteringar | 50 | 33 |
| Värme, sanitet | 50 | 33 |
| Installationer | 25 | 8 |
| Fasad (2020) | 50 | 46 |
| Tak | 30 | 0 |
| Fönster | 50 | 23 |
| Hissar | 30 | 15 |
| Vatten och avlopp | 25 | 23 |
| Restpost | 50 | 33 |

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 26 334 734 | 25 180 511 |
| Hyror, lokaler | 4 540 889 | 4 345 078 |
| Hyror, garage | 262 721 | 262 798 |
| Hyror, p-platser | 165 753 | 158 338 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | -301 102 | -176 444 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | -4 821 | -7 285 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | -11 661 | -10 668 |
| Rabatter | -150 | -200 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 173 524 | 165 524 |
| Elavgifter | 64 800 | 64 500 |
| Summa nettoomsättning | 31 224 687 | 29 982 152 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter | 1 500 | 1 500 |
| Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter) | 109 737 | 115 712 |
| Övriga rörelseintäkter (övernattningslägenhet mm) | 51 612 | 75 821 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 46 500 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 162 849 | 239 533 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -539 644 | -1 068 502 |
| Reparationer | -2 644 498 | -3 627 110 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -1 236 963 | -1 197 274 |
| Tomträttsavgäld | -2 293 900 | -2 293 900 |
| Arrendeavgifter | -5 258 | -4 743 |
| Försäkringspremier | -824 150 | -646 115 |
| Kabel- och digital-TV | -613 844 | -472 440 |
| Pcb/Radonsanering | -8 375 | 0 |
| Återbäring från Riksbyggen | 38 100 | 49 100 |
| Obligatoriska besiktningar | -14 327 | -10 534 |
| Snö- och halkbekämpning | -474 940 | -325 912 |
| Förbrukningsinventarier- och materialinventarier | -3 178 | -8 826 |
| Vatten | -1 125 686 | -996 252 |
| Fastighetsel | -1 791 066 | -1 351 445 |
| Uppvärmning | -5 871 295 | -5 532 105 |
| Sophantering och återvinning | -599 806 | -499 699 |
| Förvaltningsarvode drift (städning gemensamma utrymmen) | -1 223 450 | -718 823 |
| Summa driftskostnader | -19 232 281 | -18 704 580 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode Riksbyggen | -3 057 716 | -3 073 463 |
| IT-kostnader | -388 227 | -194 313 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -49 979 | -46 672 |
| Övriga förvaltningskostnader | -127 077 | -109 453 |
| Kreditupplysningar | -874 | -4 186 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -102 837 | -122 336 |
| Telefon, abonnemang till hissar | -67 686 | -50 946 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -48 476 | -69 840 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -14 175 | -28 350 |
| Bankkostnader | -8 401 | -2 100 |
| Advokat och rättegångskostnader | 0 | -18 375 |
| Övriga externa kostnader (förvaltningskostnader utöver avtal Riksbyggen) | -492 359 | -503 884 |
| Summa övriga externa kostnader | -4 357 807 | -4 223 918 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -185 750 | -170 552 |
| Sammanträdesarvoden | -33 600 | -22 920 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -38 890 | -22 726 |
| Övriga kostnadsersättningar | -23 930 | 0 |
| Sociala kostnader | -57 554 | -46 977 |
| Summa personalkostnader | -339 724 | -263 175 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -3 886 128 | -3 886 128 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -3 886 128 | -3 886 128 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i Intresseföreningen (Riksbyggen) | 840 | 4 032 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 840 | 4 032 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 312 666 | 57 159 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 735 | 526 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 313 401 | 57 685 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 | 83 474 142 | 79 588 014 |
| | 83 474 142 | 79 588 014 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader | 3 886 128 | 3 886 128 |
| | 3 886 128 | 3 886 128 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 87 360 270 | 83 474 142 |
|--|-------------------|-------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 145 825 731 | 149 711 859 |
|--|--------------------|--------------------|

Varav

| | | |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 145 825 731 | 149 711 859 |
|-----------|-------------|-------------|

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 818 000 000 | 818 000 000 |
| Lokaler | 33 600 000 | 33 600 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 851 600 000 | 851 600 000 |
|--|--------------------|--------------------|

varav byggnader

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 446 200 000 | 446 200 000 |
|--|--------------------|--------------------|

varav mark

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 405 400 000 | 405 400 000 |
|--|--------------------|--------------------|

Not 11 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|---------------|---------------|
| 84 st 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

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | -18 451 |
| Kundfordringar | 0 | 65 270 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 0 | 46 819 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 129 428 | 126 831 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 8 236 |
| Summa övriga fordringar | 129 428 | 135 067 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|------------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 220 194 | 45 016 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 274 523 | 275 104 |
| Förutbetalld förvaltningsarvode | 201 645 | 252 326 |
| Förutbetalld kabel-tv-avgift | 51 154 | 51 154 |
| Förutbetalld kostnad bredbandsanslutning | 96 957 | 96 957 |
| Övriga upplupna intäkter | 0 | 2 556 |
| Förutbetalld tomträttsavgäld | 191 158 | 191 158 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 035 631 | 914 271 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto Swedbank | 11 116 076 | 5 732 386 |
| Bankmedel Handelsbanken | 251 931 | 204 879 |
| Bankmedel SBAB | 14 449 287 | 14 353 492 |
| Summa kassa och bank | 25 817 294 | 20 290 757 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 97 967 955 | 98 532 676 |
| Nästa års kortfristiga del av långfristiga skulder | -44 072 854 | -31 307 074 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder | -365 377 | -565 394 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 53 529 724 | 66 660 208 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | 4,71% | 2023-11-15 (rörligt) | 3 381 026,00 | 0,00 | 0,00 | 3 381 026,00 |
| SBAB | 4,71% | 2023-11-15 (rörligt) | 4 473 771,00 | 0,00 | 24 703,00 | 4 449 068,00 |
| SBAB | 2,52% | 2024-04-16 | 7 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 7 000 000,00 |
| SBAB | 1,01% | 2024-05-10 | 24 034 620,00 | 0,00 | 171 032,00 | 23 863 588,00 |
| SBAB | 0,89% | 2024-05-15 | 5 518 512,00 | 0,00 | 28 574,00 | 5 489 938,00 |
| SBAB | 1,12% | 2024-12-11 | 5 877 500,00 | 0,00 | 35 000,00 | 5 842 500,00 |
| SBAB | 2,80% | 2025-04-16 | 5 680 547,00 | 0,00 | 48 184,00 | 5 632 363,00 |
| SBAB | 1,01% | 2025-05-15 | 6 679 305,00 | 0,00 | 51 901,00 | 6 627 404,00 |
| SBAB | 1,01% | 2025-05-15 | 12 308 497,00 | 0,00 | 104 241,00 | 12 204 256,00 |
| SBAB | 4,14% | 2025-05-19 | 6 885 108,00 | 0,00 | 34 897,00 | 6 850 211,00 |
| SBAB | 4,14% | 2025-05-19 | 7 478 628,00 | 0,00 | 29 664,00 | 7 448 964,00 |
| SBAB | 3,91% | 2026-05-19 | 9 215 162,00 | 0,00 | 36 525,00 | 9 178 637,00 |
| Summa | | | 98 532 676,00 | 0,00 | 564 721,00 | 97 967 955,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 365 377 kr på sina långfristiga skulder och därför betraktas detta som en kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa redovisas också som kortfristiga skulder. Om dessa lån omsätts ska även de amorteras med 254 611 kr. Total amortering nästkommande räkenskapsår beräknas bli 619 988 kr.

Not 17 Övriga skulder

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 967 538 | 997 301 |
| Övriga skulder | 13 374 | 0 |
| Mottagna depositioner | 30 000 | 30 000 |
| Skuld för moms | 927 | 3 137 |
| Summa övriga skulder | 1 011 840 | 1 030 439 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 285 119 | 169 968 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 52 552 | 529 593 |
| Upplupna elkostnader | 80 849 | 104 000 |
| Upplupna vattenavgifter | 90 038 | 171 915 |
| Upplupna värmekostnader | 216 021 | 194 934 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 18 587 | 76 158 |
| Upplupna revisionsarvoden | 49 650 | 91 475 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 113 834 | 62 670 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 2 563 180 | 2 480 261 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 469 831 | 3 880 975 |

Not 19 Ställda säkerheter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--------------------|-------------|-------------|
| Företagsinteckning | 105 715 600 | 105 715 600 |

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har:

- Föreningen fått ett elstöd på 268 215 kr utbetalt.
- Det har uppdagats att två större underhåll utöver underhållsplan kommer behöva genomföras inom kort:
 - Underhåll/byte av stamdelar på grund av felaktigt utförande vid föreningens senaste stambyte.
 - Byte av ljuskällor i samtliga belysningsarmaturer till LED-belysning.



Styrelsens underskrifter

2023-10-16

Ort och datum



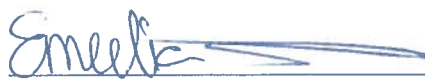
Leif Andersson



Rolf Persson



Nils Antman



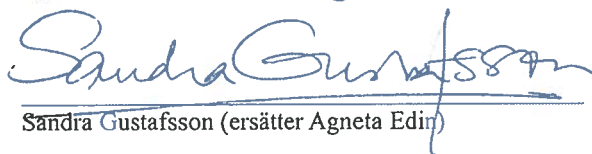
Emelia Nordström



Linnéa Öst



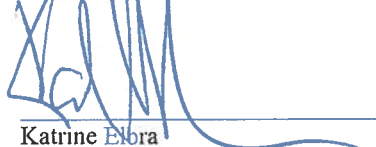
Thord Pettersson



Sandra Gustafsson (ersätter Agneta Edin)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-09

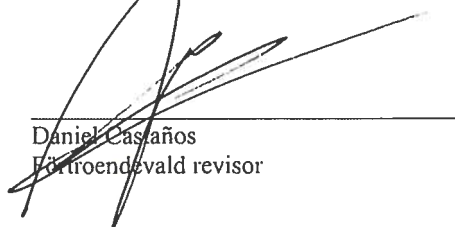
KPMG AB



Katrine Ebra
Godkänd revisor



Helena Wande
Förtroendevald revisor



Daniel Casañas
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 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 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 revisionssed 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 att utföra 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 misstag. 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2022-09-01—2023-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpa 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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

2024-01-09

KPMG AB

Karin Elbra

Godkänd revisor

Helena Wände

Förtroendevald revisor

Daniel Castanos

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras 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.

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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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

