
Årsredovisning

RB BRF TRE DAMER
1/9 2016 - 31/8 2017
Org nr 702002-1601

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF TRE DAMER får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-09-01 - 2017-08-31

*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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

<u>Fastighet</u>	<u>Adress i Hägersten</u>	<u>Löptid tomträtt år</u>
Fickspegeln 1	Eva Bonniers gata 2-10	2025
Hårnålen 1	Kata Dalströms gata 1-19	2025
Parasollet 1	Eva Bonniers gata 3-39, Kata Dalströms gata 10	2025
Handväskan 2	Elsa Brändströms gata 70	2019
Handväskan 3	Hanna Paulis g 1-39, Elsa Brändströms g 64-68	2018
Handväskan 4	Hanna Paulis g 4-14, Elsa Brändströms g 60, 62	2018

Lägenhetsfördelning:

1 rok v	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
12	57	192	212	50	20	24

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	
45	42	137	samt 1 motorcykelgarage med 4 platser

Total bostadsarea: 37 463 m²
Total lokalarea: 6 034 m²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad gällande en lokal vilket medför att föreningen har avdragsrätt för moms som är hänförlig till kostnader för lokalen.

Riksbyggens kontor i Stockholm 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel, snöröjning
KONE AB	Hissar
Canal Digital	Kabel-TV -- Canal Digital övergår till Bredbandsbolaget 2017-11-20
JA Städservice	Trappstädning
Color Off	Klottersanering

Efter den senaste stämman 2017-02-06 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Leif Andersson	Ordförande	Stämman	2018
Karin Nordholm	Vice ordförande	Stämman	2017
Linnea Öst	Sekreterare	Stämman	2018
Hans-Olof Nilsson	Vice sekreterare	Stämman	2018
Nils Antman	Ledamot	Stämman	2017
Rolf Persson	Ledamot	Stämman	2017
Thord Pettersson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Leif Bohjort		Stämman	2017
Lisbeth Sundman		Stämman	2017
Munteanu Cosmin		Stämman	2018
Eva Zettervall		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Roger Lagergren		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Sven-Evert Rönnedal		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Christina Rydahl (sammankallande)		Stämman
Christian Brander		Stämman
Kalle Ryman		Stämman

Studieorganisations

Nils Antman		Styrelsen
-------------	--	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2011-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften fr o m 2017-10-01 med 4%.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 616 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 313 tkr och planerat underhåll för 1 007 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2016 och visar på ett underhållsbehov på 4 923 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	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	2015-2016

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsadministration enligt förvaltningsavtal	14
Gemensamma utrymmen, byte centrifug	7
Installationer, pumpgröp	985

Planerat underhåll	År
Fasadrenovering sex höghus, pågående	2016-2018
Fönsterbyte fem höghus, pågående	2016-2018

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 740 personer.

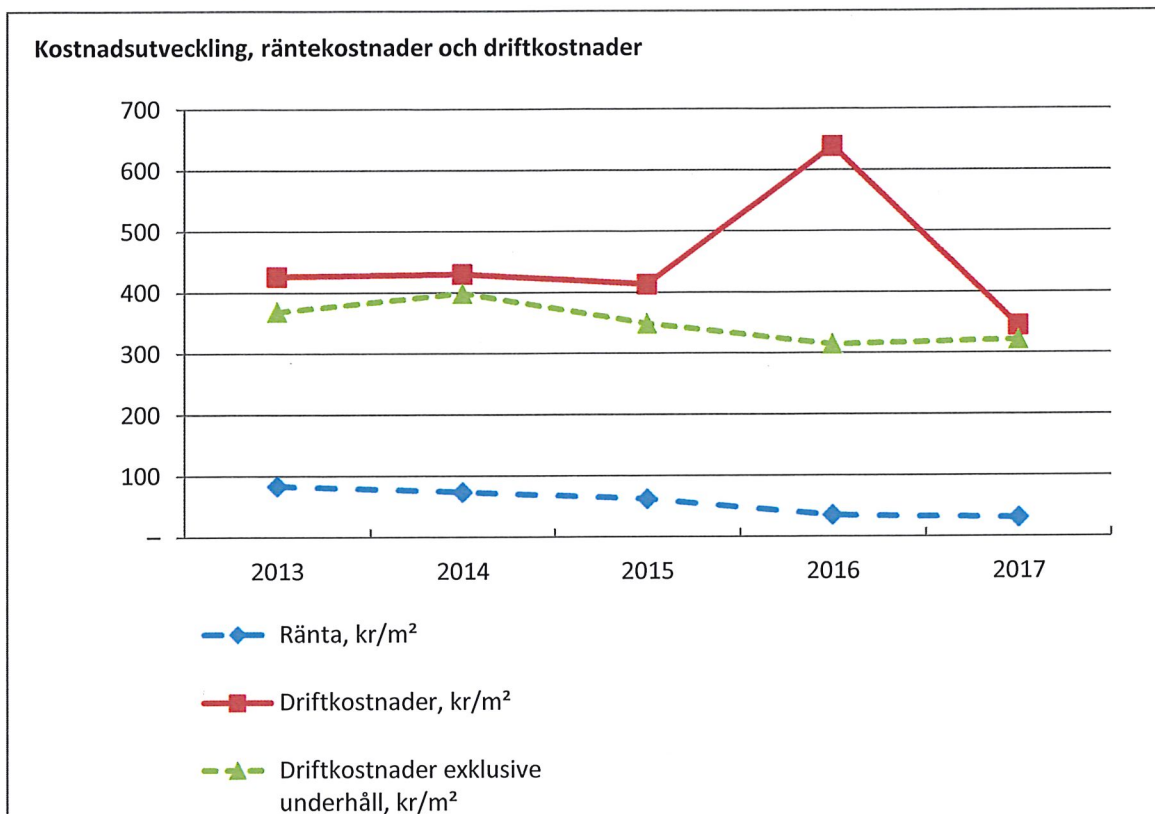
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 754 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 43 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 75).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	27 207	27 235	26 931	27 031	26 900
Resultat efter finansiella poster	5 017	- 7 172	3 053	2 041	1 845
Årets resultat	5 017	- 7 172	3 053	2 041	2 170
Resultat före avskrivningar	7 430	- 5 243	4 983	3 933	4 024
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	6 430	- 9 365	1 071	1 574	1 665
Avsättning till underhållsfond kr/m²	23	95	90	54	54
Balansomslutning	151 639	147 196	150 450	147 761	146 142
Soliditet	33%	31%	33%	31%	30%
Likviditet	323%	549%	655%	572%	504%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	616	616	616	616	613
Driftkostnader, kr/m²	345	639	413	431	427
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	322	315	349	399	369
Ränta, kr/m²	31	35	62	73	83
Underhållsfond, kr/m²	220	220	433	407	385
Lån, kr/m²	2 178	2 185	2 200	2 207	2 213

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp årets början	1 454 021	9 562 396	41 251 451	-7 171 594
Disp enl. årsstämmobeslut	–	–	-7 171 594	7 171 594
Reservering under- hållsfond	–	1 000 000	-1 000 000	–
Ianspråktagande av underhållsfond	–	-1 006 895	1 006 895	–
Årets resultat	–	–	–	5 016 503
Vid årets slut	1 454 021	9 555 507	34 086 752	5 016 503

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	34 079 858
Årets resultat före fondförändring	5 016 503
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 006 895
Summa överskott	<u>39 103 255</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 39 103 255

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	27 207 273	27 235 033
Övriga rörelseintäkter	3	36 967	35 504
Summa rörelseintäkter, m.m.		27 244 240	27 270 536
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-15 004 731	-27 806 346
Övriga externa kostnader	5	-3 293 802	-3 026 097
Personalkostnader	6	-297 228	-273 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 413 757	-1 929 015
Summa rörelsekostnader		-21 009 518	-33 035 060
Rörelseresultat		6 234 722	-5 764 523
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i Intresseföreningen		3 864	3 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	107 077	100 490
Räntekostnader för fastighetslån		-1 329 160	-1 511 424
Summa finansiella poster		-1 218 219	-1 407 070
Resultat efter finansiella poster		5 016 503	-7 171 594
Årets resultat		5 016 503	-7 171 594

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	104 126 730	106 540 487
Pågående ombyggnation	10	24 507 868	–
Summa materiella anläggningstillgångar		128 634 598	106 540 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		128 676 598	106 582 487
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	139 147	87 574
Övriga fordringar	13	351 688	247 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	674 204	556 836
Summa kortfristiga fordringar		1 165 039	892 317
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	21 797 097	39 721 012
Summa kassa och bank		21 797 097	39 721 012
Summa omsättningstillgångar		22 962 137	40 613 329
SUMMA TILLGÅNGAR		151 638 735	147 195 816

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 454 021	1 454 021
Underhållsfond		9 555 501	9 562 396
Summa bundet eget kapital		11 009 522	11 016 417
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		34 086 752	41 251 451
Årets resultat		5 016 503	-7 171 594
Summa fritt eget kapital		39 103 255	34 079 858
Summa eget kapital		50 112 778	45 096 275
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	94 421 174	94 702 245
Summa långfristiga skulder		94 421 174	94 702 245
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	296 928	336 461
Leverantörsskulder		2 636 818	2 886 554
Skatteskulder		83 007	85 301
Övriga skulder	17	1 183 419	1 278 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 904 611	2 810 231
Summa kortfristiga skulder		7 104 783	7 397 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 638 735	147 195 816

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

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

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan
Byggnader	Linjär

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-08-31 2016-08-31

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

Skillnader mellan åren på p-platser och garage beror på förändrad periodisering.

Årsavgifter, bostäder	23 060 342	23 060 609
Hyror, lokaler	3 757 573	3 714 127
Hyror, garage	227 877	249 550
Hyror, p-platser	141 815	156 853
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 202 163	- 192 906
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 762	- 53
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 419	- 1 186
Bränsleavgifter, övrigt	164 687	183 388
Elavgifter	59 323	64 650
	<u>27 207 273</u>	<u>27 235 033</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga avgifter	16 575	16 200
Inkassointäkter	5 160	5 040
Övriga rörelseintäkter, bl a pantförskrivningar och överlåtelseavg	15 232	14 264
	<u>36 967</u>	<u>35 504</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	1 313 498	1 523 932
Underhåll	1 006 895	14 125 015
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	1 011 606	984 956
Tomträttsavgäld	2 172 561	2 062 148
Försäkringspremier	186 883	183 069
Kabel- och digital-TV	341 992	339 555
Återbäring från Riksbyggen	- 63 100	- 55 600
Systematiskt brandskyddsarbete	1 343	18 735
Städning gemensamma utrymmen	621 985	612 922
Obligatoriska besiktningar	34 648	17 617
Snö- och halkbekämpning	323 432	238 720
Förbrukningsmateriel	18 148	29 094
Vatten	818 607	752 108
El	1 140 487	1 056 882
Uppvärmning	5 611 471	5 577 459
Sophantering och återvinning	464 275	339 733
	<u>15 004 731</u>	<u>27 806 346</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode förvaltning	2 817 544	2 522 623
IT-kostnader	6 116	280
Juridiska kostnader	7 161	10 867
Arvode, yrkesrevisorer	49 183	47 108
Övriga förvaltningskostnader	82 143	110 680
Kreditupplysningar, pantförskrivningar och överlåtelseavg	35 614	16 650
Telefon	27 483	20 036
Konstaterade förluster hyror/avgifter	20 220	-
Köpta tjänster, utöver avtal Riksbyggen	248 338	297 853
	<u>3 293 802</u>	<u>3 026 097</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	800	–
Fast styrelsearvode	131 338	127 513
Sammanträdesarvoden	28 192	22 410
Arvode vicevärd/uppdragstagare/internrevisor	17 550	19 580
Övriga ersättningar, besiktning	56 772	46 480
Summa	234 652	215 983
Sociala kostnader	62 576	57 619
	297 228	273 602

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 413 757	1 929 015
	2 413 757	1 929 015

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	106 518	26 693
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	71 787
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	212	716
Övriga ränteintäkter	347	1 294
	107 077	100 490

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	171 291 045	171 291 045
	171 291 045	171 291 045
Summa anskaffningsvärden	171 291 045	171 291 045
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-64 750 558	-62 821 543
	-64 750 558	-62 821 543
Årets avskrivning byggnader	-2 413 757	-1 929 015
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-67 164 315	-64 750 558
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 126 730	106 540 487
Taxeringsvärden		
bostäder	482 000 000	482 000 000
lokaler	26 600 000	26 600 000
Totalt taxeringsvärde	508 600 000	508 600 000
<i>varav byggnader</i>	303 400 000	303 400 000

Not 10 Pågående ombyggnation

Pågående fasadarbeten	24 507 868	–
	24 507 868	–

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

84 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	42 000	42 000
	<u>42 000</u>	<u>42 000</u>

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	83 682	67 329
Kundfordringar	55 465	20 245
	<u>139 147</u>	<u>87 574</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	301 971	231 960
Momsfordringar	37 137	15 947
Andra kortfristiga fordringar	12 580	–
	<u>351 688</u>	<u>247 907</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	61 671	26 693
Förutbetalda försäkringspremier	112 130	106 790
Förutbetalt förvaltningsarvode	282 330	105 126
Förutbetald vattenavgift	–	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 600	28 290
Förutbetald fastighetsskötsel	–	59 997
Förutbetald trädgårdsskötsel	3 661	54 745
Förutbetald tomträttsavgäld	185 812	175 195
	<u>674 204</u>	<u>556 836</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Transaktionskonto Swedbank	5 653 987	–
Bankmedel, Handelsbanken	66 571	66 571
Bankmedel, SBAB	16 071 540	33 000 000
Förvaltningskonto i Swedbank	–	6 649 441
	<u>21 797 097</u>	<u>39 721 012</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	94 718 102	95 038 706
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 296 928	- 336 461
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>94 421 174</u>	<u>94 702 245</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya/avsl lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,89%	2017-09-18	4 571 664			4 571 664
SBAB BANK AB	0,89%	2018-06-11	7 614 641		18 415	7 596 226
SBAB BANK AB	0,92%	2019-05-20	9 382 632		22 671	9 359 961
SBAB BANK AB	0,91%	2018-06-11	6 917 342		32 234	6 885 108
SBAB BANK AB	0,91%	2018-06-11	7 000 000			7 000 000
SBAB BANK AB	1,09%	2019-06-11	12 786 710		64 770	12 721 940
SBAB BANK AB	1,39%	2020-04-16	24 819 352		106 299	24 713 053

					2017-08-31	2016-08-31
SBAB BANK AB	1,45%	2020-09-18	3 381 026			3 381 026
SBAB BANK AB	2,13%	2018-06-27	5 901 528		29 916	5 871 612
SBAB BANK AB	2,86%	2019-04-18	7 000 000			7 000 000
SBAB BANK AB	0,83%	2018-06-01	0	5 617 512		5 617 512
STADSHYPOTEK AB	2,98%	2017-06-01	5 663 811	-5 617 512	46 299	0
			95 038 706	0	320 604	94 718 102

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 296 928 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder		1 120 424	1 186 586
Depositionsavgifter, lokal Handgjort Stockholm AB		30 000	30 000
Avräkning hyror och avgifter: Felinbetalning aug-16, återbet sep-16		–	4 419
Avräkning lån: Ränta och amortering betald 2016-09-01		–	57 743
Övrigt		32 995	–
		1 183 419	1 278 748

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	182 249	210 910
Upplupna elkostnader	77 576	77 000
Upplupna vattenavgifter	6 243	–
Upplupna värmekostnader	167 280	171 131
Upplupna kostnader för renhållning	106 670	75 667
Upplupna revisionsarvoden	64 694	61 847
Upplupen kostnad städning	52 651	51 468
Förutbetalda lokalhyror	218 549	183 879
Faktura tillhörande verksamhetsåret	29 375	7 450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 999 324	1 970 879
	2 904 611	2 810 231

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	105 715 600	105 715 600
Summa ställda säkerheter	105 715 600	105 715 600

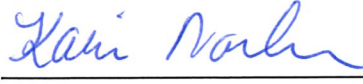
2017-08-31

2016-08-31

Fruängen 2017-11-07



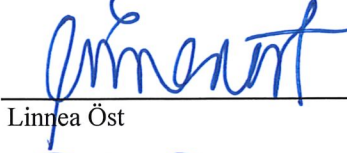
Leif Andersson



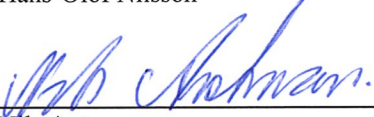
Karin Nordholm



Hans-Olof Nilsson



Linnea Öst



Nils Antman



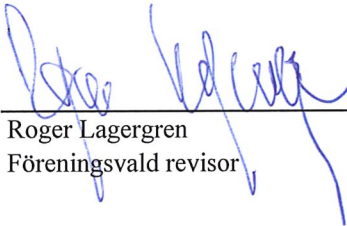
Rolf Persson



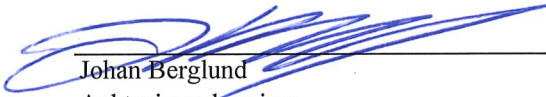
Thord Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-12-11

KPMG AB



Roger Lagergren
Föreningsvald revisor



Johan Berglund
Auktoriserad revisor

EW
G
ok. ad
#X
JA
RP

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Tre Damer för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

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 RB Brf Tre Damer för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 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 och 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 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 revisionsssed 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.

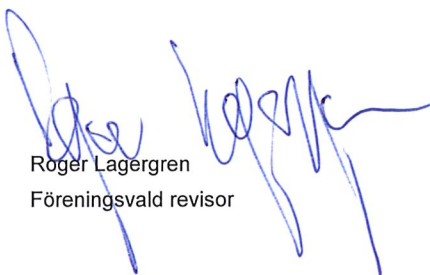
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 11 december 2017

KPMG AB



Johan Berglund
Auktoriserad revisor



Roger Lagergren
Föreningsvald revisor

RB BRF TRE DAMER

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF TRE DAMER i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se