

# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Tre Damer  
Org nr: 702002-1601



*Handwritten signature*

## Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

21

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista



28



# Förvaltningsberättelse

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

2020-09-01 till 2021-08-31

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 300% till 268%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 857 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 311 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 293 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 3 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastighet	Adress i Hägersten	Löptid tomträtt år
Fickspegeln 1	Eva Bonniers gata 2-10	2025
Hårnålen 1	Kata Dalströms gata 1-19	2025
Parasollet 1	Eva Bonniers gata 3-39, Kata Dalströms gata 10	2025
Handväskan 2	Elsa Brändströms gata 70	2029
Handväskan 3	Hanna Paulis gata 1-39, Elsa Brändströms gata 64-68	2028
Handväskan 4	Hanna Paulis gata 4-14, Elsa Brändströms gata 60, 62	2028

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

## Lägenhetsfördelning

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

## Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	44 774 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	37 463 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	6 034 m <sup>2</sup>

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,60 % av föreningens nettoomsättning, föregående år 14,34 %.

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	Fastighetsservice
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel, snöröjning
KONE AB	Hissar
Telenor	Kabel-TV
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 2 304 tkr och planerat underhåll för 1 604 tkr. 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 september 2021 och visar på ett underhållsbehov på ca 6,8 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, 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

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Administration planerat underhåll	21 000
Tvättmaskin, tumlare	106 897
Rengöring mm ventilatiom	723 825
Huskropp, takarbeten, mm	752 237
Relining (avskrivs med byggn, ej uttag uh-fond)	8 872 730

### Planerat underhåll

	År
Relining av två huskroppar, Hanna Paulis gata	2021-2022
Byte kulvert mellan Eva Bonniers gata 35 och 7	2021-2022
Asfaltering parkering	2021-2022

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leif Andersson	Ordförande	2022
Linnea Öst	Sekreterare	2022
Nils Antman	Vice ordförande	2021
Leif Bohjort	Ledamot	2022
Rolf Persson	Ledamot	2021
Mohammad Khamani	Ledamot	2021
Thord Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cedric Voss	Suppleant	2022
Emilie Lindberg, avflyttad under verksamhetsåret	Suppleant	2022
Sandra Gustafsson	Suppleant	2021
Eva Zettervall	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Godkänd Revisor	2021
Anneli Roslund	Förtroendevald revisor	2021
Helena Wande	Förtroendevald revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gustav Almestål	Sammanställande	2021
Karl Blomquist		2021
Joel Edin		2021

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 754 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 84 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 77 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 761 personer.

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

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

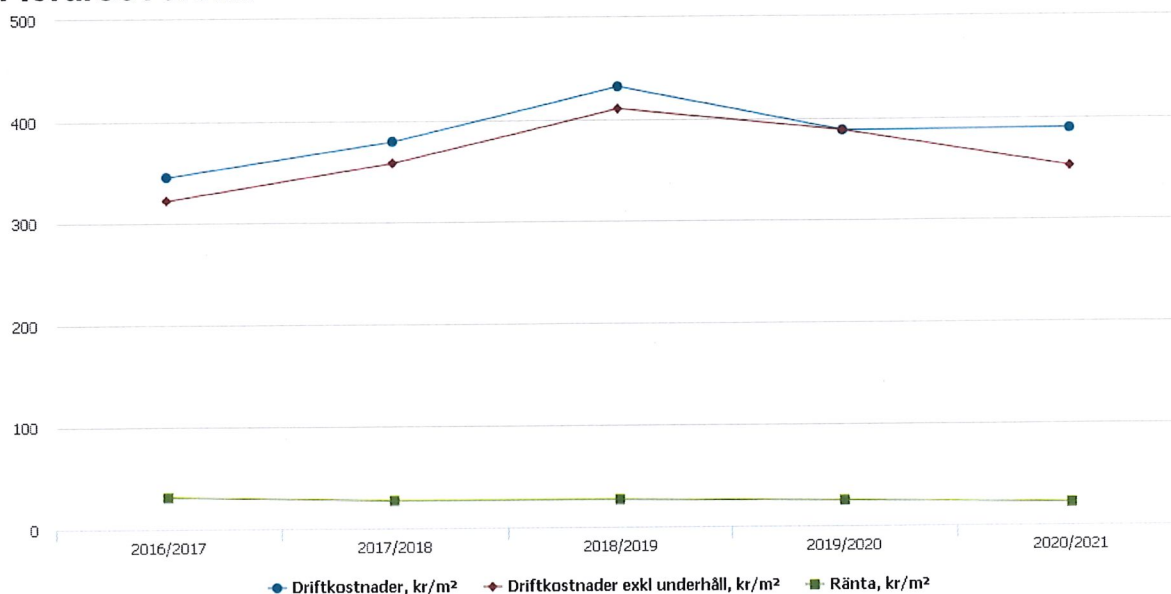
Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 672 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 58 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 64 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	29 937	29 745	28 569	28 123	27 207
Resultat efter finansiella poster	4 454	4 321	2 145	4 163	5 017
Årets resultat	4 454	4 321	2 145	4 163	5 017
Resultat exkl avskrivningar	8 311	8 061	4 559	6 577	7 430
Resultat exkl avskrivningar men inkl avsättning till underhållsfond	7 285	7 035	3 559	5 577	6 430
Avsättning till underhållsfond kr/m²	24	24	23	23	23
Balansomslutning	169 721	165 435	161 675	154 294	151 639
Soliditet %	38	37	35	35	33
Likviditet %	268	300	210	96	323
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	672	669	640	638	616
Driftkostnader, kr/m²	389	388	432	379	345
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	352	388	410	358	322
Ränta, kr/m²	22	25	27	27	31
Underhållsfond, kr/m²	233	246	222	221	220
Lån, kr/m²	2 277	2 288	2 299	2 170	2 178

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

*JA*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 454 021	10 703 387	44 263 718	4 321 249
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 321 249	-4 321 249
Reservering underhållsfond		1 026 000	-1 026 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 603 959	1 603 959	
Årets resultat				4 454 025
Vid årets slut	1 454 021	10 125 428	49 162 926	4 454 025

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	48 584 967
Årets resultat	4 454 025
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 026 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 603 959
<b>Summa</b>	<b>53 616 951</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **53 616 951**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	29 937 095	29 744 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	211 086	244 857
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>30 148 181</b>	<b>29 989 740</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-16 908 424	-16 862 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 720 252	-3 655 019
Personalkostnader	Not 6	-256 840	-350 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 856 639	-3 739 546
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 742 155</b>	<b>-24 608 318</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 406 026</b>	<b>5 381 422</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	4 032	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 509	34 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-986 542	-1 094 783
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-952 001</b>	<b>-1 060 173</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 454 025</b>	<b>4 321 249</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 454 025</b>	<b>4 321 249</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 10	153 597 987	148 581 896
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 597 987</b>	<b>148 581 896</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	42 000	42 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 639 987</b>	<b>148 623 896</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	101 162	22 120
Övriga fordringar	Not 13	222 778	296 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	790 997	651 841
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 114 937</b>	<b>970 343</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	14 966 179	15 840 521
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 966 179</b>	<b>15 840 521</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 081 116</b>	<b>16 810 864</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>169 721 103</b>	<b>165 434 761</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 454 021	1 454 021	
Fond för yttre underhåll	10 125 428	10 703 387	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 579 449</b>	<b>12 157 408</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	49 162 926	44 263 718	
Årets resultat	4 454 025	4 321 249	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>53 616 951</b>	<b>48 584 967</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>65 196 400</b>	<b>60 742 375</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	79 974 002	99 058 505
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>79 974 002</b>	<b>99 058 505</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 082 995	485 475
Leverantörsskulder		295 112	396 012
Skatteskulder		129 979	259 156
Övriga skulder	Not 17	1 040 673	1 095 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 001 942	3 397 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 550 701</b>	<b>5 633 881</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>169 721 103</b>	<b>165 434 761</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 454 025	4 321 249
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	3 856 639	3 739 546
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>8 310 664</b>	<b>8 060 795</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-144 594	50 066
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	319 300	-109 411
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 485 370</b>	<b>8 001 450</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-8 872 730	-53 022 226
Investeringar i pågående byggnation	0	50 333 188
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-387 360</b>	<b>5 312 412</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-486 983	-452 490
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-486 983</b>	<b>-452 490</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-874 343</b>	<b>4 859 922</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>15 840 521</b>	<b>10 980 599</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>14 966 178</b>	<b>15 840 521</b>

# 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	53
Stomkompletteringar	50	35
Värme, sanitet	50	35
Installationer	25	10
Fasad	50	0
Fasad (2020)	50	48
Tak	30	0
Fönster	50	25
Hissar	30	17
Vatten och avlopp	25	25
Restpost	50	35

Genomsnittlig avskrivning är 1,65% (Föregående år 1,67%).

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	25 180 511	25 080 776
Hyror, lokaler	4 370 668	4 266 215
Hyror, garage	263 322	261 239
Hyror, p-platser	158 730	158 537
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-188 501	-228 323
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 790	-2 905
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 170	-5 490
Rabatter	-49 959	0
Bränsleavgifter, bostäder	162 084	150 384
Elavgifter	64 200	64 450
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>29 937 095</b>	<b>29 744 883</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga avgifter	1 375	1 500
Övriga ersättningar, (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	124 705	105 951
Inkasso	1 620	10 960
Övriga rörelseintäkter (övernattningslägenhet mm)	83 386	35 830
Försäkringsersättningar	0	90 616
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>211 086</b>	<b>244 857</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-1 603 959	0
Reparationer	-2 303 938	-3 984 547
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 185 254	-1 168 243
Tomträttsavgäld	-2 293 900	-2 293 900
Arrendeavgifter	-4 613	-9 129
Försäkringspremier	-383 147	-249 923
Kabel- och digital-TV	-362 817	-360 523
Pcb/Radonsanering	0	-25 030
Återbäring från Riksbyggen	40 200	0
Obligatoriska besiktningar	-10 204	-213 899
Snö- och halkbekämpning	-301 676	-146 108
Statuskontroll, energideklaration	-39 838	0
Förbrukningsinventarier	-8 883	-1 757
Vatten	-798 954	-812 362
Fastighetsel	-1 090 629	-1 142 428
Uppvärmning	-5 335 906	-5 244 221
Sophantering och återvinning	-545 069	-541 346
Förvaltningsarvode drift, städning gemensamma utrymmen	-679 838	-669 352
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-16 908 424</b>	<b>-16 862 768</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-3 015 569	-2 943 154
IT-kostnader	-399	-458
Övriga kostnader, råttbekämpning	0	-22 194
Arvode, yrkesrevisorer	-40 258	-46 558
Övriga förvaltningskostnader	-9 766	-58 332
Kreditupplysningar	-3 440	-10 417
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-122 604	-107 306
Telefon	-42 454	-35 893
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20 162	0
Medlems- och föreningsavgifter	-28 350	-28 350
Konsultarvoden	-12 725	-17 525
Bankkostnader	-1 550	-6 701
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-422 976	-378 131
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 720 252</b>	<b>-3 655 019</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-147 102	-143 616
Sammanträdesarvoden	-20 064	-33 775
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 612	-48 140
Övriga kostnadsersättningar	-22 152	-60 750
Övriga personalkostnader	-250	0
Sociala kostnader	-46 660	-64 704
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-256 840</b>	<b>-350 985</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 856 639	-3 739 546
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 856 639</b>	<b>-3 739 546</b>

**Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen (Riksbyggen)	4 032	0
<b>Summa resultat från andelar i Intresseföreningen</b>	<b>4 032</b>	<b>0</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 055	28 221
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	453	6 389
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>30 509</b>	<b>34 610</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	224 313 271	171 291 045
	<b>224 313 271</b>	<b>171 291 045</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	8 872 730	53 022 226
	<b>8 872 730</b>	<b>53 022 226</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>233 186 001</b>	<b>224 313 271</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	75 731 375	71 991 829
	<b>75 731 375</b>	<b>71 991 829</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	3 856 639	3 739 546
	<b>3 856 639</b>	<b>3 739 546</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

## Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>79 588 014</b>	<b>75 731 375</b>
	<b>153 597 987</b>	<b>148 581 896</b>

**Varav**

Byggnader	153 597 987	148 581 896
-----------	-------------	-------------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	760 000 000	760 000 000
Lokaler	35 800 000	35 800 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>389 600 000</i>	<i>389 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>406 200 000</i>	<i>406 200 000</i>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
84 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen (Riksbyggen)	42 000	42 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	53 888	22 120
Kundfordringar	47 274	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>101 162</b>	<b>22 120</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	222 778	296 382
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>222 778</b>	<b>296 382</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 263	19 617
Förutbetalda försäkringspremier	302 236	167 264
Förutbetalt förvaltningsarvode	248 056	243 603
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 284	30 199
Förutbetald tomträttsavgäld	191 158	191 158
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>790 997</b>	<b>651 841</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	11 977 258	10 920 832
Transaktionskonto	2 988 921	4 919 689
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>14 966 179</b>	<b>15 840 521</b>

2A

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	99 056 997	99 543 980
Nästa års amortering på långfristiga skulder samt kortfristiga lån	-19 082 995	-485 475
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>79 974 002</b>	<b>99 058 505</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,80%	2023-08-15	4 517 656,00	0,00	21 070,00	4 496 586,00
SBAB	1,01%	2025-05-15	6 771 528,00	0,00	44 281,00	6 727 247,00
SBAB	0,80%	2023-05-15	6 947 112,00	0,00	29 770,00	6 917 342,00
SBAB	1,01%	2025-05-15	12 493 746,00	0,00	88 952,00	12 404 794,00
SBAB	1,29%	2021-11-10	5 947 500,00	0,00	35 000,00	5 912 500,00
SBAB	0,95%	2022-05-10	5 766 166,00	0,00	41 112,00	5 725 054,00
SBAB	1,21%	2022-05-10	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SBAB	0,92%	2023-05-09	9 280 059,00	0,00	31 160,00	9 248 899,00
SBAB	0,80%	2023-05-15	7 531 330,00	0,00	25 305,00	7 506 025,00
SBAB	0,79%	2023-08-15	3 381 026,00	0,00	0,00	3 381 026,00
SBAB	1,01%	2024-05-10	24 338 583,00	0,00	145 962,00	24 192 621,00
SBAB	0,89%	2024-05-15	5 569 274,00	0,00	24 371,00	5 544 903,00
<b>Summa</b>			<b>99 543 980,00</b>	<b>0,00</b>	<b>486 983,00</b>	<b>99 056 997,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 524 934 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2021-2022 (nästkommade räkenskapsår). Dessa redovisas som kortfristiga skulder.*

## Not 17 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 007 839	1 042 397
Mottagna depositioner	30 000	30 000
Skuld för moms	2 747	27 684
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Övrigt	147	-4 629
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 040 673</b>	<b>1 095 451</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	139 597	146 841
Upplupna elkostnader	74 800	75 383
Upplupna vattenavgifter	135 122	93 041
Upplupna värmekostnader	213 950	196 393
Upplupna kostnader för renhållning	66 043	84 292
Upplupna revisionsarvoden	88 375	95 300
Upplupna styrelsearvoden	0	25 151
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	887 539	289 881
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 396 516	2 391 505
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 001 942</b>	<b>3 397 787</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-08-31	2020-08-31
Företagsinteckning	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.

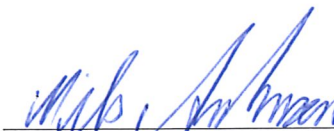
## Styrelsens underskrifter

Hägersten 2021-11-22.

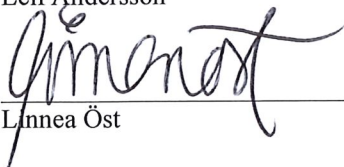
Ort och datum



Leif Andersson



Nils Antman



Linnea Öst



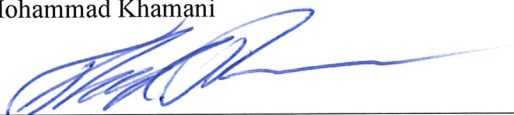
Leif Bohjort



Mohammad Khamani



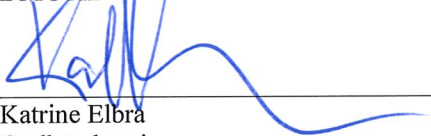
Rolf Persson



Thord Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-12-06

KPMG AB



Katrine Elbra  
Godkänd revisor



Anneli Roslund  
Förtroendevald revisor



Helena Wande  
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 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 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 ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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. 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 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 2020-09-01—2021-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 2021-11-20

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Anneli Roslund  
Förtroendevald revisor

Helena Wandé  
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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Arsavgift**

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

### **Arsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En 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 planliga 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

