

---

# Årsredovisning

RB BRF Sthlmshus 3  
Org nr: 702002-1791

2018-09-01 – 2019-08-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 452 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 403 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Spannet 1-8 och Säcken 3-5 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 156 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1942.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-03-31 med en årlig avgäld på 522 800 kr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	78
3 rum och kök	71
4 rum och kök	6
6 rum och kök	1

### Dessutom tillkommer

Lokal	1
-------	---

Total tomtarea 9 593 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 990 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 50 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 137 578 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 100 262 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,47 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### 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 162 tkr och har inte utfört något planerat underhåll.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 69 329 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 311 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, belysning undercentral	2015/2016
Markytor, stensättning	2015/2016
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	2015/2016 & 2017/2018
Värmecentral	2017/2018

Planerat underhåll	År
Gemensam belysning	2019-2020
Balkonger	2019-2020
Målning fönster	2019-2020

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mathias Sundling	Ordförande	2020
Jimmy Hultenberger	Vice ordförande	2019
Christin Rach	Sekreterare	2020
Börje Sehlmark	Ledamot	2019
Sonia Maya Idman Karlsson	Ledamot	Avgått under räkenskapsåret
Nicklas Söderqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Martin Vikingsson	Suppleant	2020
Eva Liljestränd	Suppleant	2019
Linus Olsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carlsson & Partners	Auktoriserad revisor	2019
Gunnar Söderbaum	Förtroendevald revisor	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 196 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2011-10-01 då den höjdes med 5 %. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 780 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 590	5 555	5 546	5 538	5 543
Resultat efter finansiella poster	950	538	305	669	288
Balansomslutning	21 880	21 685	22 268	21 999	22 341
Soliditet %	43	39	36	35	31
Likviditet %	312	225	237	166	189
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	780	780	780	780	780
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	456	507	506	505	545
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	23	30	30	37	53
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 657	1 758	1 834	1 927	2 077

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Dispositionsfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 620	216 631	524 011	7 374 566	-315 186	538 094
Disposition enl. årsstämmobeslut					538 094	-538 094
Reservering underhållsfond				2 125 000	-2 125 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						950 444
<b>Vid årets slut</b>	<b>132 620</b>	<b>216 631</b>	<b>524 011</b>	<b>9 499 566</b>	<b>-1 902 092</b>	<b>950 444</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	222 908
Årets resultat	950 444
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 125 000
<b>Summa</b>	<b>-951 648</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 951 648**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 589 602	5 554 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 323	98 285
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 639 925</b>	<b>5 653 235</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 211 959	-3 570 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-664 601	-701 172
Personalkostnader	Not 6	-217 783	-202 619
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-452 382	-452 382
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 546 724</b>	<b>-4 926 321</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 093 201</b>	<b>726 914</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	22 464	22 464
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-165 312	-211 284
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 757</b>	<b>-188 820</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>950 444</b>	<b>538 094</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>950 444</b>	<b>538 094</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	16 048 209	16 279 005
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 905 350	3 126 936
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 953 559</b>	<b>19 405 941</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	234 000	234 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>234 000</b>	<b>234 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 187 559</b>	<b>19 639 941</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 163	3 663
Övriga fordringar	Not 13	254 572	263 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	208 331	151 932
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>464 066</b>	<b>419 567</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 228 271	1 625 896
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 228 271</b>	<b>1 625 896</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 692 337</b>	<b>2 045 462</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 879 896</b>	<b>21 685 403</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	349 251	349 251	
Dispositionsfond	524 011	524 011	
Fond för yttre underhåll	9 499 566	7 374 566	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 372 828</b>	<b>8 247 828</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 902 092	-315 186	
Årets resultat	950 444	538 094	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-951 648</b>	<b>222 908</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 421 180</b>	<b>8 470 736</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 596 250	12 304 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 596 250</b>	<b>12 304 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	70 000	75 000
Leverantörsskulder		158 599	166 265
Övriga skulder		17 998	14 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	615 870	654 563
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>862 467</b>	<b>909 918</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 879 896</b>	<b>21 685 403</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivs t.o.m. år
Byggnader	Linjär	2088
Borrhål bergvärme	Linjär	2055
Bergvärme	Linjär	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 455 224	5 455 224
Hyror, bostäder	-960	-960
Hyror, lokaler	138 238	112 947
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 000	-13 461
Bränsleavgifter, bostäder	100	1 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 589 602</b>	<b>5 554 950</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Övriga avgifter - <i>Tillvalsavgifter</i>	508	6 096
Övriga ersättningar - <i>Panter &amp; överlåtelser</i>	40 591	51 219
Fakturerade kostnader - <i>Inkasso &amp; påminnelser</i>	2 700	180
Övriga rörelseintäkter	6 524	4 443
Försäkringsersättningar	0	36 347
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>50 323</b>	<b>98 285</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Underhåll	0	-337 678
Reparationer	-162 372	-182 894
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-220 592	-211 192
Tomträttsavgäld	-522 800	-519 841
Försäkringspremier	-114 198	-107 452
Kabel- och digital-TV	-27 381	-26 830
Återbäring från Riksbyggen	7 200	8 750
Serviceavtal	-25 085	0
Obligatoriska besiktningar - <i>Balkongbesiktning</i>	-32 360	-2 260
Snö- och halkbekämpning	-91 246	-91 250
Statuskontroll	-35 311	-25 375
Förbrukningsinventarier	-49 359	-108 359
Vatten	-224 219	-233 416
Fastighetsel	-486 362	-455 427
Uppvärmning	-888 554	-955 791
Sophantering och återvinning	-171 315	-186 874
Förvaltningsarvode drift - <i>Städning av trapphus</i>	-168 005	-134 258
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 211 959</b>	<b>-3 570 148</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-532 613	-518 611
Arvode, yrkesrevisorer	-34 001	-30 094
Övriga förvaltningskostnader	-24 123	-22 154
Kreditupplysningar	-5 625	-4 965
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 255	-43 869
Kontorsmateriel	-8 646	-13 267
Medlems- och föreningsavgifter	-7 850	-7 800
Köpta tjänster - <i>IT-Tjänster</i>	-9 893	-20 843
Bankkostnader	-2 595	-4 020
Advokat och rättegångskostnader	0	-11 750
Övriga externa kostnader	0	-23 798
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-664 601</b>	<b>-701 172</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-44 589	-44 589
Sammanträdesarvoden	-10 024	-8 234
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-118 321	-104 151
Övriga kostnadsersättningar	-1 832	-2 748
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-43 017	-42 397
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-217 783</b>	<b>-202 619</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-230 796	-230 796
Avskrivning Installationer	-221 586	-221 586
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-452 382</b>	<b>-452 382</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning från långfristiga fordringar hos RB Intresseförening	22 464	22 464
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>22 464</b>	<b>22 464</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-163 536	-211 284
Övriga finansiella kostnader	-1 776	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-165 312</b>	<b>-211 284</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 079 563	23 079 563
Standardförbättringar	247 875	247 875
	<b>23 327 438</b>	<b>23 327 438</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 327 438</b>	<b>23 327 438</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-7 048 433	-6 817 637
-----------	------------	------------

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-230 796	-230 796
-----------------------------	----------	----------

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>- 7 279 229</b>	<b>- 7 048 433</b>
--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>16 048 209</b>	<b>16 279 005</b>
-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	15 800 334	16 031 130
Standardförbättringar	247 875	247 875

**Taxeringsvärden**

Bostäder	137 000 000	100 000 000
Lokaler	578 000	262 000

**Totalt taxeringsvärde**

<b>137 578 000</b>	<b>100 262 000</b>
--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>65 431 000</i>	<i>55 155 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>72 147 000</i>	<i>45 107 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer på egen fastighet	4 830 188	4 830 188
	<b>4 830 188</b>	<b>4 830 188</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 830 188</b>	<b>4 830 188</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-1 703 252	-1 481 666
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-221 586	-221 586
	<b>- 1 924 838</b>	<b>- 1 703 252</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 905 350</b>	<b>3 126 936</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	2 905 350	3 126 936

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar - <i>Andelar i RB Intresseförening</i>	234 000	234 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>234 000</b>	<b>234 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	79 708	89 108
Skattekonto	174 864	174 864
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>254 572</b>	<b>263 972</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 859	63 585
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 326	42 533
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 300	2 247
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 690	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	589	0
Förutbetald tomträtsavgäld	43 567	43 567
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>208 331</b>	<b>151 932</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	474	474
Transaktionskonto	2 227 797	1 625 421
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 228 271</b>	<b>1 625 896</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	11 666 250	12 379 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-70 000	-75 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 596 250</b>	<b>12 304 750</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2018-09-28	4 086 000	-3 500 000	586 000	0
SEB		2019-08-28	3 293 750	-3 218 750	75 000	0
SBAB	1,27%	2020-06-08	2 500 000	0	0	2 500 000
SBAB	1,39%	2020-09-08	0	3 500 000	52 500	3 447 500
SBAB	1,45%	2021-06-08	2 500 000	0	0	2 500 000
SBAB	0,96%	2022-08-09	0	3 218 750	0	3 218 750
<b>Summa</b>			<b>12 379 750</b>	<b>0</b>	<b>713 500</b>	<b>11 666 250</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 70 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 279	0
Upplupna räntekostnader	19 579	27 671
Upplupna driftskostnader	0	50 934
Upplupna elkostnader	23 989	23 980
Upplupna vattenavgifter	28 943	11 260
Upplupna värmekostnader	32 421	44 940
Upplupna kostnader för renhållning	8 691	17 797
Upplupna revisionsarvoden	30 598	30 598
Upplupna styrelsearvoden	22 330	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 751	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	413 288	447 383
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>615 870</b>	<b>654 563</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	22 832 000	23 226 000
Varav i eget förvar	4 113 500	4 113 500

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

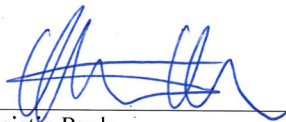
Styrelsens underskrifter

21/10-2019

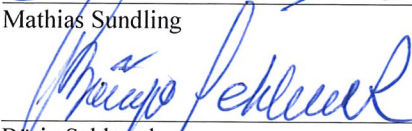
Ort och datum



Mathias Sundling



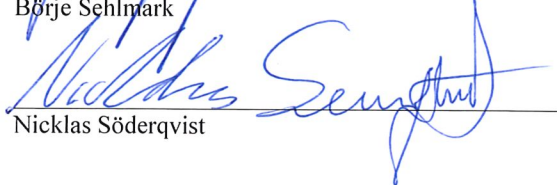
Christin Rach



Börje Sehlmark



Jimmy Hultenberger



Nicklas Söderqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-12-12



Eugen Voinitch

Auktoriserad revisor

Carlsson & Partners revisionsbyrå AB



Gunnar Söderbaum  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Stockholmshus nr 3  
Org.nr. 702002-1791

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Stockholmshus nr 3 för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 misstag, 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## **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 Stockholmshus nr 3 för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 enligt god revisors sed 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 försummelse 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 revisionssed 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 12 december 2019

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eugen Voinitch'.

Eugen Voinitch

Auktoriserad revisor FAR



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsservice och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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 förutbetald 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 förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, 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 skuldtyngd 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.

### **Årsavgift**

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 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 Sthlmshus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sthlmshus 3 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)

