

Årsredovisning

RB BRF Tre Damer
Org nr: 702002-1601

2019-09-01 – 2020-08-31



Handwritten signature
20

Mod.
ds

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



W.A.
LD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tre Damer får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 210% till 300%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 740 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 061 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 293 m², 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 ²
Total bostadsarea	37 463 m ²
Total lokalarea	6 034 m ²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,34 % 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. På grund av pågående Coronapandemi ges ingen rabatt eller utdelning för närvarande.

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

K. W. C. S.

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 3 985 och planerat underhåll för 0. 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 maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på ca 6 mkr per år för de närmaste 9 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
Huskropp, utvändigt, fasader och fönster två höghus	2017-2020

Planerat underhåll	År
Relining	Påående

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Leif Andersson	Ordförande	2020
Nils Antman	Vice ordförande	2021
Linnea Öst	Sekreterare	2020
Rolf Persson	Ledamot	2021
Leif Bohjort	Ledamot	2020
Mohammad Khamani	Ledamot	2021
Thord Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Hanna Netzell	Suppleant	2020
Sandra Gustafsson	Suppleant	2021
Paulok Hossain	Suppleant	2021
Eva Zettervall	Suppl. Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	
KPMG AB	Godkänd revisor
Ingela Magnusson	Förtroendevald

<u>Revisorssuppleanter</u>	
KPMG AB	Godkänd revisor
Anneli Roslund	Förtroendevald

<u>Valberedning</u>	<u>Uppdrag</u>
Joakim Fröling	Sammanställande
Gustav Almestål	

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.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 754 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 66 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 66 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 754 personer.

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

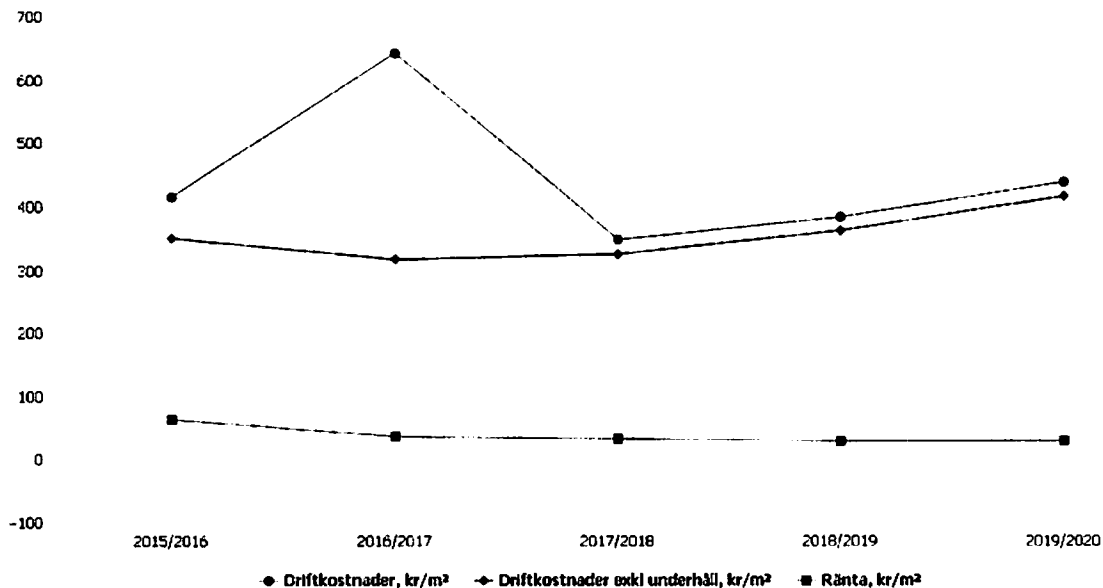
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 64 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 53 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	29 745	28 569	28 123	27 207	27 235
Resultat efter finansiella poster	4 321	2 145	4 163	5 017	-7 172
Årets resultat	4 321	2 145	4 163	5 017	-7 172
Resultat exklusive avskrivningar	8 061	4 559	6 577	7 430	-5 243
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	7 035	3 559	5 577	6 430	-9 365
Avsättning till underhållsfond kr/m²	24	23	23	23	95
Balansomslutning	165 435	161 675	154 294	151 639	147 196
Soliditet %	37	35	35	33	31
Likviditet %	300	210	96	323	549
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	669	640	638	616	616
Driftkostnader, kr/m²	388	432	379	345	639
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	388	410	358	322	315
Ränta, kr/m²	25	27	27	31	35
Underhållsfond, kr/m²	246	222	221	220	220
Lån, kr/m²	2 288	2 299	2 170	2 178	2 185

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 454 021	9 677 387	43 144 289	2 145 429
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 145 429	-2 145 429
Reservering underhållsfond		1 026 000	-1 026 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				4 321 249
Vid årets slut	1 454 021	10 703 387	44 263 718	4 321 249

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	45 289 718
Årets resultat	4 321 249
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 026 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	48 584 967

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **48 584 967**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	29 744 883	28 569 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	244 857	173 956
Summa rörelseintäkter		29 989 740	28 743 023
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-16 862 768	-18 796 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 655 019	-3 846 589
Personalkostnader	Not 6	-350 985	-380 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 739 546	-2 413 757
Summa rörelsekostnader		-24 608 318	-25 438 123
Rörelseresultat		5 381 422	3 304 900
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	0	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 610	11 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 094 783	-1 174 780
Summa finansiella poster		-1 060 173	-1 159 471
Resultat efter finansiella poster		4 321 249	2 145 429
Årets resultat		4 321 249	2 145 429

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	148 581 896	99 299 216
Pågående ombyggnation, fasadarbeten		0	50 333 188
Summa materiella anläggningstillgångar		148 581 896	149 632 404
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		148 623 896	149 674 404
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	22 120	123 168
Övriga fordringar	Not 13	296 382	296 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	651 841	600 859
Summa kortfristiga fordringar		970 343	1 020 409
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	15 840 521	10 980 599
Summa kassa och bank		15 840 521	10 980 599
Summa omsättningstillgångar		16 810 864	12 001 008
Summa tillgångar		165 434 761	161 675 413

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 454 021	1 454 021
Fond för yttre underhåll		10 703 387	9 677 387
Summa bundet eget kapital		12 157 408	11 131 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		44 263 718	43 144 289
Årets resultat		4 321 249	2 145 429
Summa fritt eget kapital		48 584 967	45 289 718
Summa eget kapital		60 742 375	56 421 126
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	99 058 505	99 544 789
Summa långfristiga skulder		99 058 505	99 544 789
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	485 475	451 681
Leverantörsskulder		396 012	636 480
Skatteskulder		259 156	165 094
Övriga skulder	Not 17	1 095 451	1 127 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 397 787	3 329 125
Summa kortfristiga skulder		5 633 881	5 709 498
Summa eget kapital och skulder		165 434 761	161 675 413

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

De bedömda tekniska livslängderna är:

Byggnad	Beräknad total livslängd	Beräknad återstående livslängd
Stomme och grund	100	54
Stomkompletteringar	50	36
Värme, sanitet	50	36
Installationer	25	11
Fasad	50	0
Fasad (2020)	50	49
Tak	30	0
Fönster	50	26
Hissar	30	18
Restpost	50	36

Genomsnittlig avskrivning är 1,67% (Föregående år 1,41%).

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	25 080 776	23 981 436
Hyror, lokaler	4 266 215	4 174 389
Hyror, garage	261 239	249 767
Hyror, p-platser	158 537	151 461
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-228 323	-137 184
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 905	-6 256
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 490	-7 262
Rabatter	0	-47 150
Bränsleavgifter, bostäder	150 384	145 766
Elavgifter	64 450	64 100
Summa nettoomsättning	29 744 883	28 569 067

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga avgifter	1 500	1 500
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	105 951	93 518
Inkasso	10 960	7 020
Övriga rörelseintäkter (varav övernattningslägenhet 24 150)	35 830	71 918
Försäkringsersättningar	90 616	0
Summa övriga rörelseintäkter	244 857	173 956

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	0	-956 033
Reparationer	-3 984 547	-4 795 804
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 168 243	-1 138 759
Tomträttsavgäld	-2 293 900	-2 291 528
Arrendeavgifter	-9 129	0
Försäkringspremier	-249 923	-208 112
Kabel- och digital-TV	-360 523	-352 434
Pcb/Radonsanering	-25 030	-21 129
Återbäring från Riksbyggen	0	56 100
Obligatoriska besiktningar	-213 899	-16 368
Snö- och halkbekämpning	-146 108	-355 737
Förbrukningsinventarier	-1 757	-3 002
Vatten	-812 362	-872 128
Fastighetsel	-1 142 428	-1 171 164
Uppvärmning	-5 244 221	-5 539 296
Sophantering och återvinning	-541 346	-480 996
Städning gemensamma utrymmen	-669 352	-650 564
Summa driftkostnader	-16 862 768	-18 796 954

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-2 943 154	-2 866 386
IT-kostnader	-458	-10 697
Övriga kostnader, rättbekämpning	-22 194	-40 307
Arvode, yrkesrevisorer	-46 558	-47 225
Övriga förvaltningskostnader	-58 332	-71 776
Kreditupplysningar	-10 417	-15 865
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-107 306	-93 989
Telefon	-35 893	-39 455
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-220 122
Medlems- och föreningsavgifter	-28 350	-28 350
Konsultarvoden	-17 525	-23 031
Bankkostnader	-6 701	-4 835
Advokat och rättegångskostnader	0	-18 475
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-378 131	-366 076
Summa övriga externa kostnader	-3 655 019	-3 846 589

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-143 616	-139 338
Sammanträdesarvoden	-33 775	-36 543
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-48 140	-114 388
Övriga kostnadsersättningar	-60 750	-19 700
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-64 704	-70 354
Summa personalkostnader	-350 985	-380 823

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 739 546	-2 413 757
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 739 546	-2 413 757

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen (Riksbyggen)	0	4 032
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	0	4 032

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 221	10 197
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 389	1 080
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 610	11 277



Not 10 Byggnader

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	171 291 045	171 291 045
	171 291 045	171 291 045
Årets anskaffningar		
Byggnader	53 022 226	0
	53 022 226	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	224 313 271	171 291 045

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	71 991 829	69 578 072
	71 991 829	69 578 072
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	3 739 546	2 413 757
	3 739 546	2 413 757
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	75 731 375	71 991 829
Restvärde enligt plan vid årets slut	148 581 896	99 299 216

Varav

Byggnader	148 581 896	99 299 216
-----------	-------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	760 000 000	760 000 000
Lokaler	35 800 000	35 800 000
Totalt taxeringsvärde	795 800 000	795 800 000
varav byggnader	389 600 000	389 600 000
varav mark	406 200 000	406 200 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
84 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen (Riksbyggen)	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	22 120	115 311
Kundfordringar	0	7 857
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	22 120	123 168

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	296 382	296 382
Summa övriga fordringar	296 382	296 382

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 617	9 788
Förutbetalda försäkringspremier	167 264	130 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	243 603	239 732
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 199	29 732
Förutbetald tomträttsavgäld	191 158	191 158
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	651 841	600 859

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	0	5 000
Bankmedel, SBAB	10 791 677	5 573 285
Bankmedel, Handelsbanken	129 156	66 571
Transaktionskonto, Swedbank	4 919 689	5 292 159
Summa kassa och bank	15 840 521	10 980 599

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	99 543 980	99 996 470
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-485 475	-451 681
Långfristig skuld vid årets slut	99 058 505	99 544 789

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,12%	2020-09-08	4 537 110,00	0,00	19 454,00	4 517 656,00
SBAB	1,04%	2021-05-10	5 591 782,00	0,00	22 508,00	5 569 274,00
SBAB	0,97%	2021-05-10	6 812 430,00	0,00	40 902,00	6 771 528,00
SBAB	0,97%	2021-05-10	6 974 607,00	0,00	27 495,00	6 947 112,00
SBAB	0,97%	2021-05-10	7 554 702,00	0,00	23 372,00	7 531 330,00
SBAB	0,97%	2021-05-10	12 575 916,00	0,00	82 170,00	12 493 746,00
SBAB	1,29%	2021-11-10	5 982 500,00	0,00	35 000,00	5 947 500,00
SBAB	0,95%	2022-05-10	5 804 141,00	0,00	37 975,00	5 766 166,00
SBAB	1,21%	2022-05-10	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SBAB	0,92%	2023-05-09	9 308 835,00	0,00	28 776,00	9 280 059,00
SBAB	1,45%	2020-09-18	3 381 026,00	0,00	0,00	3 381 026,00
SBAB	1,01%	2024-05-10	24 473 421,00	0,00	134 838,00	24 338 583,00
Summa			99 996 470,00	0,00	452 490,00	99 543 980,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 485 475 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns sju lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 042 397	1 072 000
Mottagna depositioner	30 000	30 000
Skuld för moms	27 684	24 958
Övrigt	-4 629	160
Summa övriga skulder	1 095 451	1 127 118

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	146 841	161 227
Upplupna elkostnader	75 383	81 742
Upplupna vattenavgifter	93 041	124 400
Upplupna värmekostnader	196 393	192 102
Upplupna kostnader för renhållning	84 292	53 213
Upplupna revisionsarvoden	95 300	95 925
Upplupna styrelsearvoden	25 151	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 881	336 369
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 386 716	2 284 147
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 397 787	3 329 125

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	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.

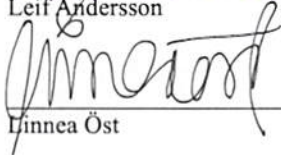
Styrelsens underskrifter

2020-11-30

Stockholm 2020-



Leif Andersson



Linnea Öst



Mohammad Khamani



Thord Pettersson



Nils Antman



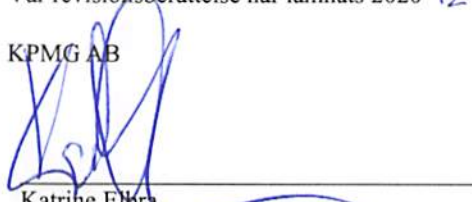
Leif Bohjort



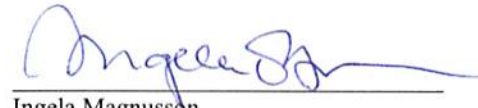
Rolf Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-07

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Ingela Magnusson
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 2019-09-01—2020-08-31. 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 2020 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.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

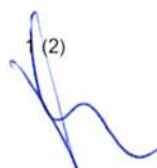
- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt 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.

1 (2)


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 2019-09-01—2020-08-31 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

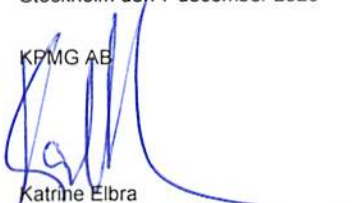
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 7 december 2020

KPMG AB


Katrine Elbra
Godkänd revisor


Ingela Magnusson
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 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, driftkostnader, 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 bostadsrättsföreningens 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.

Handwritten signature

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 planenliga 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.

Mad.
ck

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



Wid.
H