

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Tre Damer  
Org nr: 702002-1601



## Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

**Bilagor**  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tre Damer 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 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 96% till 210%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 559 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 100 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 1 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	2019
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.

<b>Lägenhetsfördelning</b>	<b>Antal</b>
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

<b>Dessutom tillkommer</b>	<b>Antal</b>
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 kr
Föregående års taxeringsvärde	508 600 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,61 % 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.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel, snöröjning
KONE AB	Hissar
Telenor	Kabel-TV
JA Städservice	Trappstädning
Color Off	Klottersanering
Nomor	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 4 796 och planerat underhåll för 956. 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 2019 och visar på ett underhållsbehov på ca 7 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

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	142
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin, två torkskåp	191
Installationer, markbrunn	32
Huskropp utvändigt, takavvattning	363
Markytor, upprustning lekplats	228

Planerat underhåll	År
Fasadrenovering tre höghus	Pågående
Fönsterbyte två höghus	Pågående
Relining	2020

Under nästa år kommer pågående fasadrenovering och fönsterbyte att aktiveras och avskrivning påbörjas.

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	2020
Karin Nordholm	Vice ordförande	2019
Linnea Öst	Sekreterare	2020
Rolf Persson	Ledamot	2019
Nils Antman	Ledamot	2019
Leif Bohjort	Ledamot	2020
Thord Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Cosmin Munteanu	Suppleant	2019
Gunvor Lindman	Suppleant	2019
Hanna Netzell	Suppleant	2020
Eva Zettervall	Suppl. Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Ingela Magnusson KPMG AB	Förtroendevald rev. Godkänd revisor

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Anneli Roslund KPMG AB	Revisorssuppleant Godkänd revisor

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>
Kalle Ryman Christina Rydahl Christian Brander	Sammanställande

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 751 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 68 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 65 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 754 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2017 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5% fr o m 2019-10-01.

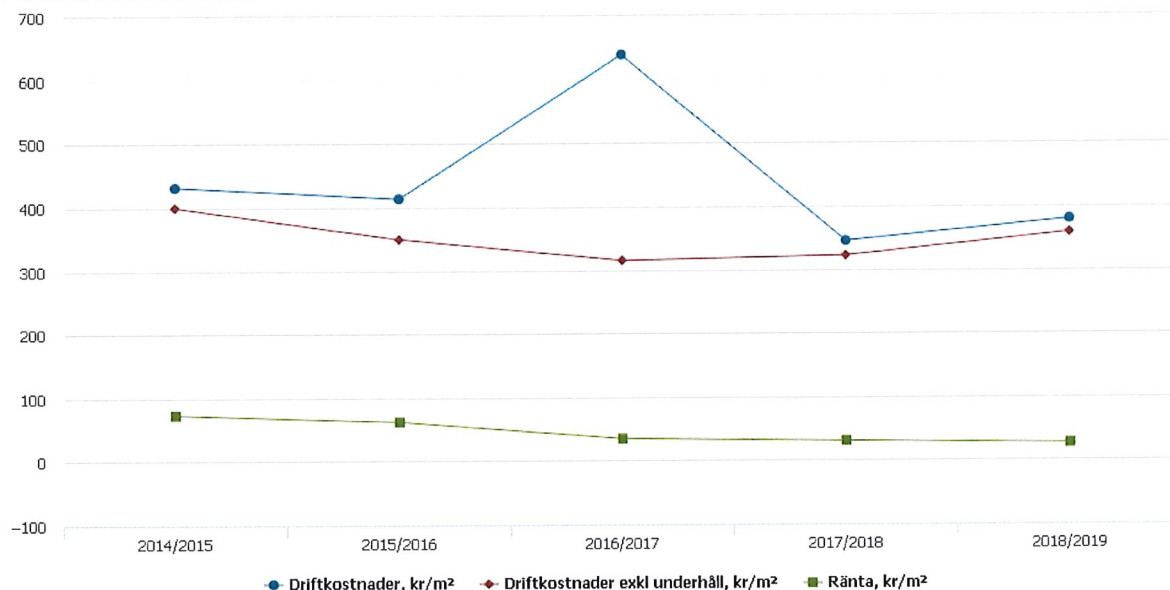
Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 640 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 47 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	28 569	28 123	27 207	27 235	26 931
Resultat efter finansiella poster	2 145	4 163	5 017	-7 172	3 053
Årets resultat	2 145	4 163	5 017	-7 172	3 053
Resultat exklusive avskrivningar	4 559	6 577	7 430	-5 243	4 983
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 559	5 577	6 430	-9 365	1 071
Avsättning till underhållsfond kr/m²	23	23	23	95	90
Balansomslutning	161 675	154 250	151 639	147 196	150 450
Soliditet %	35	35	33	31	33
Likviditet %	210	96	323	549	655
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	640	638	616	616	616
Driftkostnader, kr/m²	432	379	345	639	413
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	410	358	322	315	349
Ränta, kr/m²	27	27	31	35	62
Underhållsfond, kr/m²	222	221	220	220	433
Lån, kr/m²	2 299	2 170	2 178	2 185	2 200

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

*Handwritten mark*

## Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 454 021	9 633 420	39 025 337	4 162 919
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 162 919	-4 162 919
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-956 033	956 033	
Årets resultat				2 145 429
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 454 021</b>	<b>9 677 387</b>	<b>43 144 289</b>	<b>2 145 429</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	43 188 256
Årets resultat	2 145 429
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	956 033

**Summa** **45 289 718**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **45 289 718**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	28 569 067	28 123 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 956	147 164
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>28 743 023</b>	<b>28 270 381</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-18 796 954	-16 480 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 846 589	-3 742 262
Personalkostnader	Not 6	-380 823	-324 220
Avskrivn. av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 413 757	-2 413 757
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 438 123</b>	<b>-22 960 741</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 304 900</b>	<b>5 309 640</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	4 032	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 277	41 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 174 780	-1 192 617
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 159 471</b>	<b>-1 146 721</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 145 429</b>	<b>4 162 919</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 145 429</b>	<b>4 162 919</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	99 299 216	101 712 973
Pågående ombyggnation, fasadarbeten		50 333 188	46 807 992
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 632 404</b>	<b>148 520 965</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>149 674 404</b>	<b>148 562 965</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	123 168	309 978
Övriga fordringar	Not 13	296 382	337 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	600 859	584 728
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 020 409</b>	<b>1 231 946</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	10 980 599	4 498 737
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 980 599</b>	<b>4 498 737</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 001 008</b>	<b>5 730 684</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>161 675 413</b>	<b>154 293 649</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	1 454 021	1 454 021	
Fond för yttre underhåll	9 677 387	9 633 420	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 131 408</b>	<b>11 087 441</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	43 144 289	39 025 337	
Årets resultat	2 145 429	4 162 919	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>45 289 718</b>	<b>43 188 256</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>56 421 126</b>	<b>54 275 697</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	99 544 789	94 031 990
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>99 544 789</b>	<b>94 031 990</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	451 681	367 613
Leverantörsskulder		636 480	216 525
Skatteskulder	Not 17	165 094	76 066
Övriga skulder	Not 18	1 127 118	1 123 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 329 125	4 202 072
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 709 498</b>	<b>5 985 962</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>161 675 413</b>	<b>154 293 649</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

### De bedömda tekniska livslängderna är:

Byggnad	Beräknad total livslängd	Beräknad återstående livslängd
Stomme och grund	100	55
Stomkompletteringar	50	37
Värme, sanitet	50	37
Installationer	25	12
Fasad	50	0
Fasad (2020)	50	50
Tak	30	1
Fönster	50	27
Hissar	30	19
Restpost	50	37

Markvärdet 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	23 981 436	23 904 604
Hyror, lokaler	4 174 389	3 983 414
Hyror, garage	249 767	250 521
Hyror, p-platser	151 461	154 852
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-137 184	-377 594
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 256	-292
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 262	-7 803
Rabatter	-47 150	-12 000
Bränsleavgifter, bostäder	145 766	163 255
Elavgifter	64 100	64 260
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>28 569 067</b>	<b>28 123 217</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga avgifter	1 500	375
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter mm)	93 518	108 912
Fakturerade kostnader	7 020	4 460
Övriga rörelseintäkter (varav övernattningslägenhet, 47 279 kr)	71 918	33 417
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>173 956</b>	<b>147 164</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-956 033	-922 081
Reparationer (största posterna vattenskador och vattenläckor)	-4 795 804	-2 779 163
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 138 759	-1 024 080
Tomträttsavgäld	-2 291 528	-2 264 744
Försäkringspremier	-208 112	-194 225
Kabel- och digital-TV	-352 434	-343 394
Pcb/Radonsanering	-21 129	0
Återbäring från Riksbyggen	56 100	48 250
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-121 594
Serviceavtal	0	-44 375
Sotning	0	-1 738
Obligatoriska besiktningar	-16 368	-16 095
Snö- och halkbekämpning	-355 737	-300 987
Förbrukningsinventarier	-3 002	-7 747
Vatten	-872 128	-866 568
Fastighetsel	-1 171 164	-1 171 243
Uppvärmning	-5 539 296	-5 466 224
Sophantering och återvinning	-480 996	-354 787
Städning gemensamma utrymmen	-650 564	-649 707
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-18 796 954</b>	<b>-16 480 501</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-09-01</b> <b>2019-08-31</b>	<b>2017-09-01</b> <b>2018-08-31</b>
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-2 866 386	-2 866 315
Lokalkostnader	0	-18 464
IT-kostnader	-10 697	-333
Övriga kostnader, råttbekämpning mm	-40 307	0
Arvode, yrkesrevisorer	-47 225	-45 883
Övriga förvaltningskostnader	-71 776	-57 853
Kreditupplysningar	-15 865	-35 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-93 989	-97 452
Telefon	-39 455	-31 519
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-220 122	0
Medlems- och föreningsavgifter	-28 350	-28 350
Konsultarvoden	-23 031	-83 503
Bankkostnader	-4 835	-2 248
Advokat och rättegångskostnader	-18 475	-116 557
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-366 076	-358 337
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 846 589</b>	<b>-3 742 262</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-09-01</b> <b>2019-08-31</b>	<b>2017-09-01</b> <b>2018-08-31</b>
Styrelsearvoden	-139 338	-135 280
Sammanträdesarvoden	-36 543	-32 644
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-114 388	-16 069
Övriga kostnadsersättningar	-19 700	-71 650
Övriga personalkostnader	-500	-500
Sociala kostnader	-70 354	-68 077
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-380 823</b>	<b>-324 220</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-09-01</b> <b>2019-08-31</b>	<b>2017-09-01</b> <b>2018-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 413 757	-2 413 757
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 413 757</b>	<b>-2 413 757</b>

**Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen**

	<b>2018-09-01</b> <b>2019-08-31</b>	<b>2017-09-01</b> <b>2018-08-31</b>
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	4 032	4 032
<b>Summa resultat från andelar i Intresseföreningen</b>	<b>4 032</b>	<b>4 032</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 197	39 665
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 080	2 199
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 277</b>	<b>41 864</b>



**Not 10 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	171 291 045	171 291 045
	<b>171 291 045</b>	<b>171 291 045</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>171 291 045</b>	<b>171 291 045</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	69 578 072	67 164 315
	<b>69 578 072</b>	<b>67 164 315</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	2 413 757	2 413 757
	<b>2 413 757</b>	<b>2 413 757</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>71 991 829</b>	<b>69 578 072</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>99 299 216</b>	<b>101 712 973</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	99 299 216	101 712 973
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	760 000 000	482 000 000
Lokaler	35 800 000	26 600 000
	<b>795 800 000</b>	<b>508 600 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>795 800 000</b>	<b>508 600 000</b>
varav byggnader	389 600 000	303 400 000
varav mark	406 200 000	205 200 000

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
84 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	42 000	42 000
	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>

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

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	115 311	309 978
Kundfordringar	7 857	0
	<b>123 168</b>	<b>309 978</b>
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>123 168</b>	<b>309 978</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	296 382	293 986
Momsfordringar	0	43 254
	<b>296 382</b>	<b>337 240</b>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>296 382</b>	<b>337 240</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 788	18 594
Förutbetalda försäkringspremier	130 449	114 934
Förutbetalt förvaltningsarvode	239 732	232 414
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 732	28 599
Förutbetald tomträttsavgäld	191 158	190 187
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>600 859</b>	<b>584 728</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	5 683 441	2 120 853
Transaktionskonto	5 292 159	2 372 885
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 980 599</b>	<b>4 498 737</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	99 996 470	94 399 603
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-451 681	-367 613
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>99 544 789</b>	<b>94 031 990</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,39%	2020-04-16	24 597 983,00	0,00	124 562,00	24 473 421,00
SBAB	0,93%	2020-05-20	9 335 413,00	0,00	26 578,00	9 308 835,00
SBAB	1,12%	2020-09-08	4 555 075,00	0,00	17 965,00	4 537 110,00
SBAB	1,45%	2020-09-18	3 381 026,00	0,00	0,00	3 381 026,00
SBAB	1,04%	2021-05-10	5 612 568,00	0,00	20 786,00	5 591 782,00
SBAB	0,97%	2021-05-10	6 850 211,00	0,00	37 781,00	6 812 430,00
SBAB	0,97%	2021-05-10	7 000 000,00	0,00	25 393,00	6 974 607,00
SBAB	0,97%	2021-05-10	7 576 288,00	0,00	21 586,00	7 554 702,00
SBAB	0,97%	2021-05-10	12 651 823,00	0,00	75 907,00	12 575 916,00
SBAB	1,29%	2021-11-10	0,00	6 000 000,00	17 500,00	5 982 500,00
SBAB	0,95%	2022-05-10	5 839 216,00	0,00	35 075,00	5 804 141,00
SBAB	1,21%	2022-05-10	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>94 399 603,00</b>	<b>6 000 000,00</b>	<b>403 133,00</b>	<b>99 996 470,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 451 681 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år, 97 738 065.

**Not 17 Skatteskulder**

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	165 094	76 066
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>165 094</b>	<b>76 066</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 072 000	1 090 727
Mottagna depositioner	30 000	30 000
Skuld för moms	24 958	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	371
Skulder för löneavdrag	0	2 467
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Övrigt	160	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 127 118</b>	<b>1 123 686</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	161 227	160 443
Upplupna elkostnader	81 742	84 600
Upplupna vattenavgifter	124 400	101 747
Upplupna värmekostnader	192 102	194 674
Upplupna kostnader för renhållning	53 213	82 582
Upplupna revisionsarvoden	95 925	65 811
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336 369	1 215 030
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 284 147	2 297 185
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 329 125</b>	<b>4 202 072</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-08-31	2018-08-31
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.

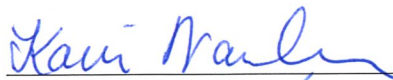
## Styrelsens underskrifter

Hägersten 2019-12-02

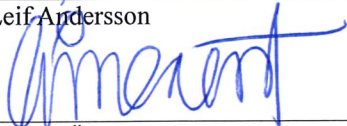
Ort och datum



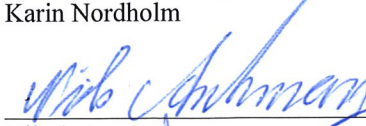
Leif Andersson



Karin Nordholm



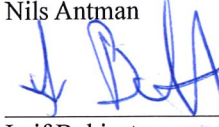
Linnea Öst



Nils Antman



Rolf Persson



Leif Bohjort

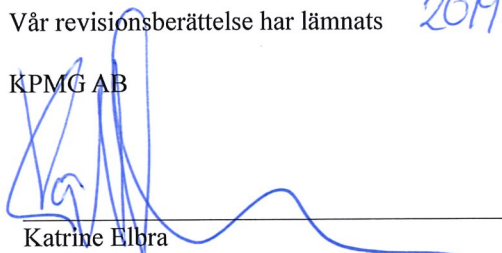


Thord Pettersson

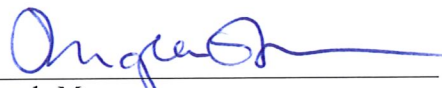
Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-12-09

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 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 räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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.

## 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 2018-09-01—2019-08-31 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 9 december 2019

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, 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.

#### 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 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.



---

# RB BRF Tre Damer

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Tre Damer i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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

 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*