

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Huskvarnahus 3  
Org nr: 716403-4188



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 3  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Noter .....                  | 11 |

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Huskvarnahus 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat 370 487 kr är lägre än föregående år p.g.a. högre reparations- och underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 323 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 694 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rustmästaren 12 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 32 lägenheter och 2 hyreslokaler uppförda varav en gruppbostad med fem lägenheter som Jönköpings kommun hyr. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Rosenborgsgatan 21-25 i Huskvarna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Jönköping

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | >5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------|
| 0        | 8        | 16       | 8        | 0        | 0         | 32    |

---

| Dessutom tillkommer |         |        |           |
|---------------------|---------|--------|-----------|
| Hyresrätter         | Lokaler | Garage | P-platser |
| 0                   | 2       | 0      | 0         |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total Bostadsarea | 2 555 m <sup>2</sup> |
| Total Lokalarea   | 485 m <sup>2</sup>   |
| Total area        | 3 040 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 39 122 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 25 853 000 kr |

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet        | Yta m <sup>2</sup> | Löptid |
|-------------------|--------------------|--------|
| Jönköpings Kommun | 371                | 2 år   |

Intäkter från lokallhyror utgör ca 20,18 % av föreningens nettoomsättning.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping. 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 är delaktig i Rustmästarens samfällighetsförening tillsammans med BRF Huskvarnahus nr 2, BRF Huskvarnahus nr 4, och 1432 SBF 14 Fastigheter 22 AB (SBF). Föreningens andel är 21 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt p-platser inom området.

#### 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 155 och planerat underhåll för 351. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan 2018 visar på ett underhållsbehov på 10 456 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Årets utförda underhåll (i tkr) |            |
|---------------------------------|------------|
| Beskrivning                     | Belopp     |
| Renovering Gruppobstad          | 78 707 kr  |
| Nytt entré Tak                  | 42 208 kr  |
| Justering värmesystem           | 246 250 kr |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter                          | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Marianne Eklund                              | Ordförande         | 2019                           |
| Bengt Swartling                              | Vice ordförande    | 2020                           |
| Lennart Forshell                             | Ledamot            | 2020                           |
| Alf Lingerfors                               | Ledamot            | 2019                           |
| *Tobias Stockhaus (Riksbyggens representant) | Ledamot Riksbyggen | 2019                           |

| Styrelsesuppleanter                          | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Ingegerd Tollbo                              | Suppleant            | 2019                           |
| Marianne Ekvall                              | Suppleant            | 2019                           |
| Anette Ekman                                 | Suppleant            | 2019                           |
| Katarina Åkerlund (Riksbyggens representant) | Suppleant Riksbyggen | 2019                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer  |                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|------------------------|--------------------------------|
| Britt-Marie Hafström | Förtroendevald revisor | 2019                           |
| KPMG AB              | Auktoriserad revisor   | 2019                           |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| KPMG AB             | 2019                           |

| Valberedning                         | Uppdrag t.o.m. |
|--------------------------------------|----------------|
| Ing-Britt Swartling (sammankallande) | 2019           |
| Zagirat Holmqvist                    | 2019           |

\*Tobias Stockhaus har under året ersatts av Elenor Lundgren som Riksbyggens representant.

#### 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 46 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den sänktes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                  | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                               | 2 537     | 2 532     | 2 638     | 2 640     | 2 633     |
| Resultat efter finansiella                    | 411       | 596       | 469       | -678      | 604       |
| Årets resultat                                | 411       | 596       | 469       | -678      | 604       |
| Avsättning till underhållsfond/m <sup>2</sup> | 99        | 99        | 99        | 99        | 99        |
| Balansomslutning                              | 21 075    | 21 057    | 21 016    | 21 399    | 21 821    |
| Soliditet                                     | 27%       | 25%       | 23%       | 20%       | 23%       |
| Likviditet                                    | 413%      | 354%      | 278%      | 178%      | 314%      |
| Årsavgift för bostäder, kr/m <sup>2</sup>     | 796       | 796       | 838       | 838       | 838       |
| Driftskostnader, kr/m <sup>2</sup>            | 417       | 319       | 326       | 678       | 221       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                      | 82        | 119       | 121       | 140       | 181       |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>             | 997       | 1017      | 921       | 831       | 611       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                        | 4 905     | 5 010     | 5 164     | 5 269     | 5 373     |

**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 balansomsutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                      | Bundet          |                     |                    |                 | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 1 559 998       | 0                   | 0                  | 2 598 939       | 589 128             | 596 270        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0               | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    |                 | 596 270             | -596 270       |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 300 000         | -300 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | -356 365        | 356 365             |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0               | 0                   |                    |                 |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                     | 0                  |                 | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                 |                     | 410 958        |
| Vid årets slut                                    | 1 559 998       | 0                   | 0                  | 2 542 574       | 1 241 763           | 410 958        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 1 185 398        |
| Årets resultat                          | 410 958          |
| Årets fondavsättning enligt budget      | -300 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 356 365          |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 652 720</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **1 652 720**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 537 582                | 2 532 434                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 8 469                    | 8 687                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>2 546 051</b>         | <b>2 541 121</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -1 023 879               | -815 396                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -537 087                 | -459 035                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -50 650                  | -54 673                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -323 216                 | -323 216                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-1 934 832</b>        | <b>-1 652 321</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>611 219</b>           | <b>888 800</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 3 552                    | 3 552                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 6 115                    | 6 845                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -209 928                 | -302 927                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-200 261</b>          | <b>-292 530</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>410 958</b>           | <b>596 270</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>410 958</b>           | <b>596 270</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 17 854 278        | 18 177 494        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>17 854 278</b> | <b>18 177 494</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 37 000            | 37 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>37 000</b>     | <b>37 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>17 891 278</b> | <b>18 214 494</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 1 105             | 1 080             |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 20 193            | 13 347            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 36 138            | 116 094           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>57 436</b>     | <b>130 521</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 3 127 023         | 2 712 322         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 127 023</b>  | <b>2 712 322</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 184 459</b>  | <b>2 842 843</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>21 075 737</b> | <b>21 057 337</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 559 998         | 1 559 998         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 542 574         | 2 598 939         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>4 102 572</b>  | <b>4 158 937</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 1 241 762         | 589 128           |
| Årets resultat                               |        | 410 958           | 596 270           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 652 720</b>  | <b>1 185 398</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>5 755 292</b>  | <b>5 344 334</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 14 590 000        | 14 909 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>14 590 000</b> | <b>14 909 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 320 000           | 320 000           |
| Leverantörsskulder                           | Not 18 | 40 263            | 131 686           |
| Skatteskulder                                | Not 19 | 7 828             | 1 858             |
| Övriga skulder                               | Not 20 | 20 502            | 21 495            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 341 853           | 328 464           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>730 445</b>    | <b>803 503</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>21 075 737</b> | <b>21 057 337</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 | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 85       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 2 034 120                | 2 034 120                |
| Hyror, lokaler                      | 512 050                  | 507 580                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -8 588                   | -9 266                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>2 537 582</b>         | <b>2 532 434</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter                        | 2 364                    | 2 364                    |
| Övriga ersättningar                    | 5 749                    | 5 394                    |
| Fakturerade kostnader                  | 360                      | 180                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4                       | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 0                        | 749                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>8 469</b>             | <b>8 687</b>             |

## Not 4 Driftkostnader

|                                                                       | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                                             | -356 365                 | -96 992                  |
| Reparationer                                                          | -154 919                 | -139 532                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                                  | -77 076                  | -73 314                  |
| Försäkringspremier                                                    | -25 701                  | -22 576                  |
| Återbäring från Riksbyggen                                            | 7 200                    | 3 500                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete, SOS alarm bastjänst,                  | -5 755                   | 0                        |
| Serviceavtal, underhållsavtal brandlarm gruppboende, Berendsen mattor | -5 597                   | -27 841                  |
| Drift, förbrukning & bevakningskostnader, blommor, stämmokostnader    | -7 256                   | -16 986                  |
| Förbrukningsinventarier                                               | -3 780                   | -6 511                   |
| Vatten                                                                | -70 603                  | -73 084                  |
| Fastighetsel                                                          | -78 620                  | -75 901                  |
| Uppvärmning                                                           | -194 832                 | -213 637                 |
| Sophantering och återvinning                                          | -42 369                  | -41 664                  |
| Förvaltningsarvode drift                                              | -8 206                   | -30 857                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>                                           | <b>-1 023 879</b>        | <b>-815 396</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                                | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration                              | -375 114                 | -295 189                 |
| Samfälligheten                                                 | -116 606                 | -116 646                 |
| Arvode, yrkesrevisor                                           | -13 000                  | -11 250                  |
| Övriga förvaltningskostnader, bygglov entrétak,                | -8 025                   | -14 475                  |
| Kreditupplysningar                                             | -450                     | -450                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter (tas ut mot intäkt) | -5 759                   | -5 849                   |
| Representation                                                 | 0                        | -189                     |
| Kontorsmateriel                                                | -318                     | -281                     |
| Porttelefon, Telia,                                            | -12 560                  | -9 445                   |
| Tidskrifter och facklitteratur                                 | -451                     | -451                     |
| Medlems- och föreningsavgifter                                 | -1 920                   | -1 920                   |
| Bankkostnader                                                  | -2 885                   | -2 891                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                          | <b>-537 087</b>          | <b>-459 035</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -31 400                  | -31 800                  |
| Uppdrag utfört arbete målning  | -10 800                  | -12 000                  |
| Sociala kostnader              | -8 450                   | -10 874                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-50 650</b>           | <b>-54 673</b>           |

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

|                                                                                          | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -306 966                 | -306 966                 |
| Avskrivning Övriga avskrivningar                                                         | -16 250                  | -16 250                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-323 216</b>          | <b>-323 216</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Riksbyggens andelsutdelning                                         | 3 552                    | 3 552                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>3 552</b>             | <b>3 552</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                               | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 74                       | 11                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 6 041                    | 6 834                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>6 115</b>             | <b>6 845</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -209 736                 | -302 378                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -192                     | -549                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-209 928</b>          | <b>-302 927</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|                                                        | 2019-06-30        | 2018-06-30         |
|--------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                    |
| Byggnader                                              | 25 232 460        | 25 232 460         |
| Mark                                                   | 1 596 000         | 1 596 000          |
| Tillkommande utgifter                                  | 162 500           | 162 500            |
|                                                        | <b>26 990 960</b> | <b>26 990 960</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>26 990 960</b> | <b>26 990 960</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                    |
| Byggnader                                              | -8 667 216        | -8 360 250         |
| Tillkommande utgifter                                  | -146 250          | -130 000           |
|                                                        | <b>-8 813 466</b> | <b>-8 490 250</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -306 966          | -306 966           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -16 250           | -16 250            |
|                                                        | <b>323 216</b>    | <b>- 323 216</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-9 136 682</b> | <b>- 8 813 466</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>17 854 278</b> | <b>18 177 494</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                    |
| Byggnader                                              | 16 258 278        | 16 565 244         |
| Mark                                                   | 1 596 000         | 1 596 000          |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                 | 16 250             |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                    |
| Bostäder                                               | 35 600 000        | 22 800 000         |
| Lokaler                                                | 3 522 000         | 3 053 000          |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>39 122 000</b> | <b>25 853 000</b> |
| varav byggnader              | 26 912 000        | 19 578 000        |
| varav mark                   | 12 210 000        | 6 275 000         |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 37 000            | 37 000            |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>37 000</b>     | <b>37 000</b>     |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 1 105             | 1 080             |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>1 105</b>      | <b>1 080</b>      |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar               | 0                 | 6 496             |
| Skattekonto                    | 20 193            | 6 851             |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>20 193</b>     | <b>13 347</b>     |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 3 001             | 3 257             |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 13 791            | 12 752            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0                 | 91 437            |
| Förutbetald vattenavgift                                  | 6 147             | 5 847             |
| Förutbetald renhållning                                   | 2 801             | 2 801             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 10 398            | 0                 |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>36 138</b>     | <b>116 094</b>    |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel                   | 1 729 257         | 1 722 960         |
| Transaktionskonto           | 1 397 766         | 989 362           |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 127 023</b>  | <b>2 712 322</b>  |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 14 910 000        | 15 229 500        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -320 000          | -320 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>14 590 000</b> | <b>14 909 500</b> |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,49%     | 2018-10-10          | 2 787 000,00         | -2 734 500,00        | 52 500,00          | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 1,56%     | 2020-06-01          | 3 755 000,00         | 0,00                 | 60 000,00          | 3 695 000,00         |
| NORDEA       | 0,95%     | 2020-11-11          | 4 500 000,00         | 0,00                 | 0,00               | 4 500 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,49%     | 2021-01-25          | 4 187 500,00         | 0,00                 | 50 000,00          | 4 137 500,00         |
| SEB          | 1,03%     | 2022-10-28          | 0,00                 | 2 735 000,00         | 157 500,00         | 2 577 500,00         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>15 229 500,00</b> | <b>500,00</b>        | <b>320 000,00</b>  | <b>14 910 000,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de nästa fem åren är 320 000 kr årligen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                 | 2019-06-30    | 2018-06-30     |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 40 263        | 131 686        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>40 263</b> | <b>131 686</b> |

**Not 19 Skatteskulder**

|                                  | 2019-06-30   | 2018-06-30   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 79 284       | 73 314       |
| Debiterad preliminärskatt        | -71 456      | -71 456      |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>7 828</b> | <b>1 858</b> |

**Not 20 Övriga skulder**

|                                    | 2019-06-30    | 2018-06-30    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 20 502        | 21 495        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>20 502</b> | <b>21 495</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 14 190         | 22 898         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 62 500         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 911          | 4 692          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 6 188          | 5 918          |
| Upplupna kostnader för administration                     | 40 470         | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 13 000         | 11 250         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2 154          | 0              |
| Beräknat förvaltningsarvode                               | 95 178         | 18 922         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 142 732        | 264 784        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>382 323</b> | <b>328 464</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                      | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 17 200 000 | 17 200 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

|                                                              |   |   |
|--------------------------------------------------------------|---|---|
| Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser | 0 | 0 |
|--------------------------------------------------------------|---|---|

**Styrelsens underskrifter**

Husvama 2/9-19

Ort och datum

Marianne Eklund

Marianne Eklund

Lennart Forshell

Lennart Forshell

Eleonor Lundgren

Eleonor Lundgren

Bengt Swartling

Bengt Swartling

Alf Lingerfors

Alf Lingerfors

Vår revisionsberättelse har lämnats,  
datum 2019-09-24

KPMG AB

Olle Nilsson

Olle Nilsson, Auktoriserad revisor

Britt-Marie Hafström

Britt-Marie Hafström, Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Huskvarnahus 3, org. nr 716403-4188

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Huskvarnahus 3 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 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 revisorssed 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att 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 Huskvarnahus 3 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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.

Jönköping den 24 september 2019

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Britt-Marie Hafström

Förtroendevald revisor

