

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Tellus nr 3  
Org nr: 719000-0856

2019-01-01 – 2019-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Tellus nr 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-18. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02.

Föreningen har sitt säte i Nyköping kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll och reparationer samt lägre övriga externa kostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 73 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 180 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tellus 3 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1960. Fastighetens adress är Jupitervägen 2 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	7
3 rum och kök	5
5 rum och kök	2

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16

Total bostadsarea 1 211 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 8 118 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 7 215 000 kr

Riksbyggens kontor i Nyköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningen har upprättat en underhållsplan för kommande år för att på ett bättre sätt få en överblick över kommande kostnader.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2000
Fönster och dörrar	2006
Fiber	2009
P-platser med motorvärmare	2012
Byte av röklucka	2018

#### Planerat underhåll

	År
Installation av passersystem	2020

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>
Dennis Ralmé	Ordförande	2020
Ritva Haukilauma	Sekreterare	2020
Joakim Dyrbye	Vice ordförande	2020
Monika Dalhäll	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Birgitta Ralmé	Suppleant	2020
Annika Andersson Szymula	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020

#### 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 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-01-01.

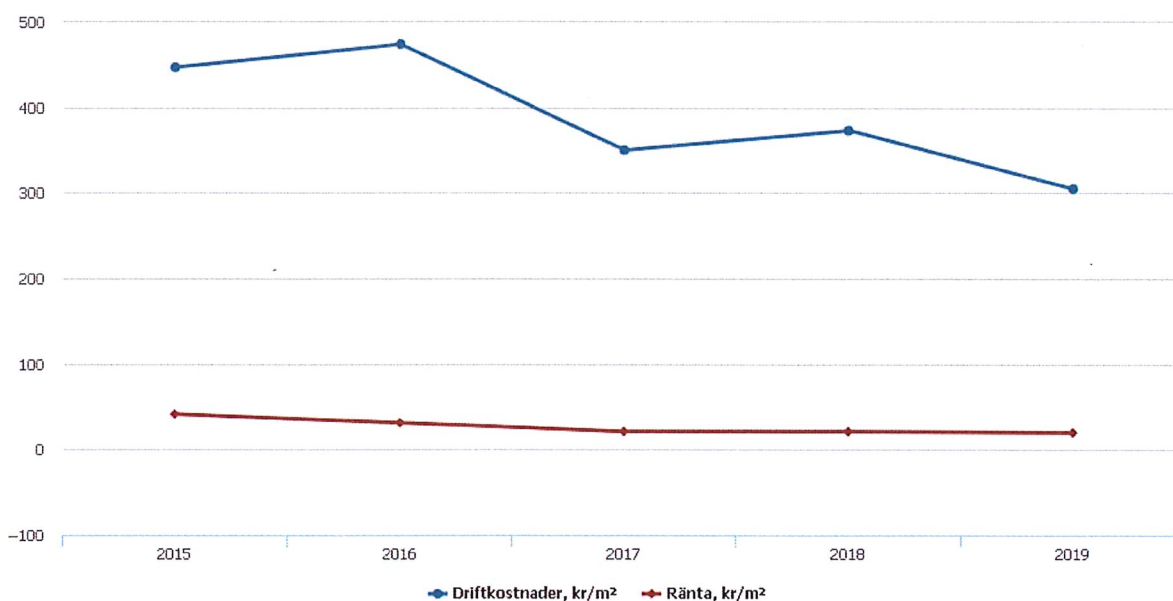
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	809	809	808	798	797
Resultat efter finansiella poster	107	-27	63	-99	-70
Årets resultat	107	-27	63	-99	-70
Resultat exklusive avskrivningar	180	54	138	-25	5
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	67	-71	17	-146	-70
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	93	103	100	100	62
Balansomslutning	2 000	1 963	2 091	2 123	2 260
Soliditet %	7	2	3	0	4
Likviditet %	221	148	229	164	189
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	645	645	645	636	633
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	305	373	350	474	447
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	20	21	21	31	41
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	317	223	161	98	137
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 392	1 424	1 537	1 570	1 602



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

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	125 945	1 560	270 577	-337 255	-27 180
Disposition enl. årsstämmobeslut				-27 180	27 180
Reservering underhållsfond			113 000	-113 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					106 649
<b>Vid årets slut</b>	<b>125 945</b>	<b>1 560</b>	<b>383 577</b>	<b>-477 435</b>	<b>106 649</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-364 435
Årets resultat	106 649
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-113 000
<b>Summa</b>	<b>-370 786</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 370 786**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	808 587	808 690
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 091	2 973
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>812 678</b>	<b>811 663</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-369 541	-451 837
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 517	-253 395
Personalkostnader	Not 6	-25 957	-27 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-72 856	-81 063
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-681 870</b>	<b>-813 670</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>130 808</b>	<b>-2 007</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		48	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 213	-25 359
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 159</b>	<b>-25 173</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>106 649</b>	<b>-27 180</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>106 649</b>	<b>-27 180</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	1 421 200	1 484 031
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	107 523	116 485
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 528 722</b>	<b>1 600 516</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 529 222</b>	<b>1 601 016</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 489	5 419
Övriga fordringar	Not 11	72 747	75 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 947	21 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99 183</b>	<b>102 246</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		371 187	259 249
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>371 187</b>	<b>259 249</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>470 370</b>	<b>361 495</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 999 592</b>	<b>1 962 510</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		127 505	127 505
Fond för yttre underhåll		383 577	270 577
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>511 082</b>	<b>398 082</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-477 435	-337 255
Årets resultat		106 649	-27 180
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-370 786</b>	<b>-364 435</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>140 296</b>	<b>33 647</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 646 141	1 685 341
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 646 141</b>	<b>1 685 341</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	39 200	39 200
Leverantörsskulder		17 275	34 423
Övriga skulder	Not 14	25 600	26 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	131 080	142 985
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>213 155</b>	<b>243 522</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 999 592</b>	<b>1 962 510</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	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2014
Tillkommande utgifter, stambyte	Linjär	40	2039
Tillkommande utgifter, fönster/dörrar	Linjär	40	2045
Tillkommande utgifter, sopkärl	Linjär	10	2027
Installationer - fiber	Linjär	10	2018
Installationer - motorvärmare	Linjär	20	2031

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	781 560	781 560
Hyror, p-platser	34 020	34 019
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 993	-6 889
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>808 587</b>	<b>808 690</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	2 781	903
Inkassointäkter	1 250	2 070
Övriga rörelseintäkter	60	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>4 091</b>	<b>2 973</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-49 912
Reparationer	-19 878	-43 684
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 354	-21 645
Försäkringspremier	-10 715	-9 768
Kabel- och digital-TV	-25 050	-24 624
Återbäring från Riksbyggen	3 900	2 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 175	0
Obligatoriska besiktningar	-13 375	0
Snö- och halkbekämpning	-25 688	-31 588
Förbrukningsinventarier	-4 851	-1 898
Vatten	-54 772	-72 043
Fastighetsel	-27 620	-28 460
Uppvärmning	-148 540	-154 006
Sophantering och återvinning	-16 424	-13 471
Förvaltningsarvode drift	0	-3 613
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-369 541</b>	<b>-451 837</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-187 104	-181 892
Arvode, yrkesrevisorer	-10 443	-10 258
Övriga förvaltningskostnader	-6 523	-12 827
Kreditupplysningar	-186	-3 563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 256	-903
Kontorsmateriel	-2 836	-648
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 620
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-40 134
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-213 517</b>	<b>-253 395</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-7 000	-6 500
Sociala kostnader	-3 957	-5 875
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-25 957</b>	<b>-27 375</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-63 893	-63 875
Avskrivning Installationer	-8 963	-17 188
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-72 856</b>	<b>-81 063</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6	138
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6</b>	<b>138</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	738 366	738 366
Mark	53 734	53 734
Tillkommande utgifter	2 144 291	2 078 212
	<b>2 936 391</b>	<b>2 870 312</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	1 062	66 079
	<b>1 062</b>	<b>66 079</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 937 453</b>	<b>2 936 391</b>
<b>Accumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-738 366	-738 366
Tillkommande utgifter	-713 994	-650 119
	<b>-1 452 360</b>	<b>-1 388 484</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-63 893	-63 875
	<b>-63 893</b>	<b>-63 875</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 516 253</b>	<b>-1 452 360</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 421 200</b>	<b>1 484 031</b>
<b>Varav</b>		
Mark	53 734	53 734
Tillkommande utgifter	1 367 466	1 430 297
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	8 118 000	7 215 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>8 118 000</b>	<b>7 215 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>6 000 000</i>	<i>5 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 118 000</i>	<i>1 815 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	261 500	261 500
	<b>261 500</b>	<b>261 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>261 500</b>	<b>261 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-145 015	-127 828
	<b>-145 015</b>	<b>-127 828</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-8 962	-17 188
	<b>-8 962</b>	<b>-17 188</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-153 978	-145 015
	<b>-153 978</b>	<b>-145 015</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>107 522</b>	<b>116 485</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	107 522	116 485

**Not 11 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	23 749	26 458
Skattekonto	48 998	48 998
	<b>72 747</b>	<b>75 456</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 982	10 715
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 298	6 156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 667	4 500
	<b>23 947</b>	<b>21 371</b>



### Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	1 685 341	1 724 541
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 200	-39 200
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 646 141</b>	<b>1 685 341</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2020-01-30	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-09-30	578 147,00	0,00	16 244,00	561 903,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2022-09-30	646 394,00	0,00	22 956,00	623 438,00
<b>Summa</b>			<b>1 724 541,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39 200,00</b>	<b>1 685 341,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under nästa räkenskapsår. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under nästa verksamhetsår.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 39 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 156 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 489 341 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

### Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	-2 573	-2 694
Medlemmarnas reparationsfonder	28 173	28 649
Avräkning hyror och avgifter	0	960
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>25 600</b>	<b>26 915</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 952	5 414
Upplupna räntekostnader	1 830	1 963
Upplupna driftskostnader	2 938	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 063	0
Upplupna elkostnader	2 390	2 983
Upplupna värmekostnader	31 569	20 059
Upplupna kostnader för renhållning	3 753	5 927
Upplupna revisionsarvoden	10 558	10 365
Upplupna styrelsearvoden	17 500	19 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 198
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	55 527	37 576
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>131 080</b>	<b>142 985</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****2019-12-31****2018-12-31**

Fastighetsinteckningar

2 441 000

2 441 000

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Nyköping 2020-05-04  
Ort och datum

Dennis Ralmé

Dennis Ralmé

Ritva Haukila

Ritva Haukila

Joakim Dyrby

Joakim Dyrby

Monika Dalhäll

Monika Dalhäll

Min revisionsberättelse har lämnats 11/5 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Rbf Tellus nr 3  
Org.nr 719000-0856

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Norrköping den 11 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad 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).

## 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.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

## Kortfristiga skulder

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Tellus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Tellus nr 3 i  
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

