

Årsredovisning

RB BRF Sthlmshus 3
Org nr: 702002-1791

2019-09-01 – 2020-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sthlmshus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 312% till 173%.

I resultatet ingår avskrivningar med 452 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 267 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	9 593 m ²
Total bostadsarea	6 990 m ²
Total lokalarea	50 m ²

Årets taxeringsvärde	137 578 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	137 578 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,18 % 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. För innevarande räkenskapsår har Riksbyggens styrelse beslutat att inte ge någon utdelning eller återbäring p.g.a. av rådande pandemi.

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 220 tkr och planerat underhåll för 1 245 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 69 653 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 322 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i kr
Gemensamma utrymmen - <i>Tvättutrustning</i>	71 125
Installationer - <i>Armaturer</i>	937 275
Huskropp utvändigt - <i>Balkonger</i>	236 159

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jimmy Hultenberger	Ordförande	2021
Carl-Martin Vikingsson	Vice ordförande	2021
Christin Rach	Sekreterare	2020
Börje Sehlmark	Ledamot	2021
Nicklas Söderqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mathias Sundling	Suppleant	2021
Bengt Morsten	Suppleant	2021
Mikaela Sicard	Suppleant	2021
Kristina Myleus	Suppleant	2021
Erik Plöen Casterud	Suppleant	2021
Linus Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carlsson & Partners Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2020
Gunnar Söderbaum	Förtroendevald revisor	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Styrelsen har tagit beslut om att genomföra en punktamortering på 750 tkr. Punktamorteringen utförs nästkommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 190 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2011-10-01 då den höjdes med 5 %. Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 780 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 554	5 590	5 555	5 546	5 538
Resultat efter finansiella poster	-186	950	538	305	669
Balansomslutning	21 735	21 880	21 685	22 268	21 999
Soliditet %	43	43	39	36	35
Likviditet %	173	312	225	237	166
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	780	780	780	780	780
Driftkostnader, kr/m ²	608	456	507	506	505
Ränta, kr/m ²	21	23	30	30	37
Lån, kr/m ²	1 647	1 657	1 758	1 834	1 927

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. 78,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Dispositionsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 620	216 631	524 011	9 499 566	-1 902 092	950 444
Disposition enl. årsstämmbeslut					950 444	-950 444
Reservering underhållsfond						
Ianspråktagande av underhållsfond						
Årets resultat						-185 534
Vid årets slut	132 620	216 631	524 011	9 499 566	-951 649	-185 534

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-951 649
Årets resultat	-185 534
Summa	-1 137 183

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Fondavsättning enligt stadgarna	-2 005 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 244 559
	- 376 742

Att balansera i ny räkning i kr

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 553 891	5 589 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 014	50 323
Summa rörelseintäkter		5 597 905	5 639 925
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 289 567	-3 211 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-687 904	-664 601
Personalkostnader	Not 6	-204 238	-217 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-452 382	-452 382
Summa rörelsekostnader		-5 634 091	-4 546 724
Rörelseresultat		-36 186	1 093 201
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	22 464
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-149 443	-165 312
Summa finansiella poster		-149 348	-142 757
Resultat efter finansiella poster		-185 534	950 444
Årets resultat		-185 534	950 444

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 817 413	16 048 209
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 683 764	2 905 350
Summa materiella anläggningstillgångar		18 501 177	18 953 559
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	234 000	234 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		234 000	234 000
Summa anläggningstillgångar		18 735 177	19 187 559
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 234	1 163
Övriga fordringar	Not 13	246 460	254 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	235 387	208 331
Summa kortfristiga fordringar		491 081	464 066
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 508 708	2 228 271
Summa kassa och bank		2 508 708	2 228 271
Summa omsättningstillgångar		2 999 789	2 692 337
Summa tillgångar		21 734 967	21 879 896

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	349 251	349 251	
Dispositionsfond	524 011	524 011	
Fond för yttre underhåll	9 499 566	9 499 566	
Summa bundet eget kapital	10 372 828	10 372 828	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-951 649	-1 902 092	
Årets resultat	-185 534	950 444	
Summa fritt eget kapital	-1 137 183	-951 648	
Summa eget kapital	9 235 645	9 421 180	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 760 885	11 596 250
Summa långfristiga skulder		10 760 885	11 596 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	835 365	70 000
Leverantörsskulder		216 696	158 599
Övriga skulder		0	17 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	686 376	615 870
Summa kortfristiga skulder		1 738 437	862 467
Summa eget kapital och skulder		21 734 967	21 879 896

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. Räkna 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	Avskrives t.o.m. år
Byggnader	Linjär	2088
Borrhål bergvärme	Linjär	2055
Bergvärme	Linjär	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 455 224	5 455 224
Hyror, bostäder	-960	-960
Hyror, lokaler	121 317	138 238
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 490	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder	800	100
Summa nettoomsättning	5 553 891	5 589 602

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga avgifter - <i>Tillvalsavgifter</i>	0	508
Övriga ersättningar - <i>Panter & överlåtelser</i>	40 334	40 591
Fakturerade kostnader - <i>Inkasso</i>	1 760	2 700
Övriga rörelseintäkter - <i>Påminnelser</i>	1 920	6 524
Summa övriga rörelseintäkter	44 014	50 323

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Underhåll	-1 244 559	0
Reparationer	-220 217	-162 372
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-228 704	-220 592
Tomträttsavgäld	-522 800	-522 800
Försäkringspremier	-136 760	-114 198
Kabel- och digital-TV	-27 870	-27 381
Återbäring från Riksbyggen	0	7 200
Serviceavtal	-28 508	-25 085
Obligatoriska besiktningar	-8 559	-32 360
Snö- och halkbekämpning	-22 724	-91 246
Statuskontroll	-38 125	-35 311
Förbrukningsinventarier	-46 880	-49 359
Vatten	-245 482	-224 219
Fastighetsel	-380 508	-486 362
Uppvärmning	-811 418	-888 554
Sophantering och återvinning	-173 375	-171 315
Förvaltningsarvode drift - <i>Städning av trapphus & trädgård</i>	-153 079	-168 005
Summa driftkostnader	-4 289 567	-3 211 959

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-544 799	-532 613
Arvode, yrkesrevisor	-33 781	-34 001
Övriga försäljningskostnader	-2 070	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 657	-24 123
Kreditupplysningar och inkasso	-13 630	-5 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 543	-39 255
Kontorsmateriel	-1 731	-8 646
Medlems- och föreningsavgifter	-7 850	-7 850
Köpta tjänster - <i>IT-tjänster</i>	-16 299	-9 893
Bankkostnader	-2 450	-2 595
Övriga externa kostnader	-6 094	0
Summa övriga externa kostnader	-687 904	-664 601

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-37 928	-44 589
Sammanträdesarvoden	-6 900	-10 024
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-112 735	-118 321
Övriga kostnadsersättningar	-5 604	-1 832
Sociala kostnader	-41 071	-43 017
Summa personalkostnader	-204 238	-217 783

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

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-230 796	-230 796
Avskrivning Installationer	-221 586	-221 586
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-452 382	-452 382

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	22 464
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	22 464

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-145 547	-163 536
Övriga räntekostnader	-60	0
Övriga finansiella kostnader	-3 836	-1 776
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-149 443	-165 312

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	23 079 563	23 079 563
Standardförbättringar	247 875	247 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 327 438	23 327 438
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 279 229	-7 048 433
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-230 796	-230 796
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 510 025	-7 279 229
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 817 413	16 048 209
Varav		
Byggnader	15 569 538	15 800 334
Standardförbättringar	247 875	247 875
Taxeringsvärden		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	578 000	578 000
Totalt taxeringsvärde	137 578 000	137 578 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 431 000</i>	<i>65 431 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 147 000</i>	<i>72 147 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	4 830 188	4 830 188
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 830 188	4 830 188
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-1 924 838	-1 703 252
Årets avskrivningar		
Installationer	-221 586	-221 586
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	2 146 424	1 924 838
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 683 764	2 905 350
Varav		
Installationer	2 683 764	2 905 350

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar - <i>Andelar i RB Intresseförening</i>	234 000	234 000
Summa andra långfristiga fordringar	234 000	234 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	71 596	79 708
Skattekonto	174 864	174 864
Summa övriga fordringar	246 460	254 572

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 261	70 859
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 162	87 326
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 334	2 300
Förutbetald kostnad IT-tjänster	7 181	3 690
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	883	589
Förutbetald tomträtsavgäld	43 567	43 567
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 387	208 331

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	0	474
Transaktionskonto	2 508 708	2 227 797
Summa kassa och bank	2 508 708	2 228 271

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	11 596 250	11 666 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-835 365	-70 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 760 885	11 596 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,45%	2021-06-08	2 500 000	0	0	2 500 000
SBAB	0,96%	2022-08-09	3 218 750	0	0	3 218 750
SBAB	1,39%	2024-08-15	3 447 500	0	70 000	3 377 500
SBAB	1,14%	2025-05-09	2 500 000	0	0	2 500 000
Summa			11 666 250	0	70 000	11 596 250

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 835 365 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 346	2 279
Upplupna räntekostnader	23 559	19 579
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 808	0
Upplupna elkostnader	21 030	23 989
Upplupna vattenavgifter	30 334	28 943
Upplupna värmekostnader	36 755	32 421
Upplupna kostnader för renhållning	10 786	8 691
Upplupna revisionsarvoden	30 598	30 598
Upplupna styrelsearvoden	22 977	22 330
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 034	33 751
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	434 149	413 288
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	686 376	615 870

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	22 832 000	22 832 000
I eget förvar	4 113 500	4 113 500

Not Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

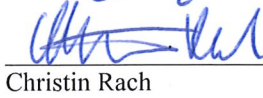
Föreningen har genomfört en punktamortering på 750 tkr utöver det har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

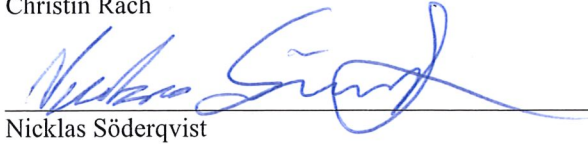
BRAMA 2020-12-20
Ort och datum


Jimmy Hultenberger


Carl-Martin Vikingsson

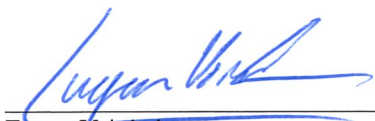

Christin Rach

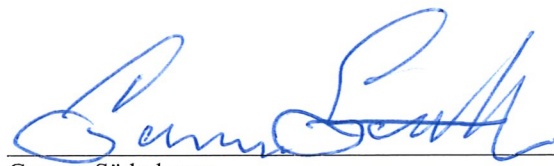

Börje Schlmark


Nicklas Söderqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-31

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB


Eugen Volnitch
Auktoriserad revisor


Gunnar Söderbaum
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Stockholmshus NR 3
Org.nr. 702002-1791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Stockholmshus NR 3 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

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 Riksbyggens BRF Stockholmshus NR 3 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2020-12-31

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

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

Eugen Voinitch

Auktoriserad revisor FAR

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Sthlmshus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sthlmshus 3 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

