

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Södertäljehus nr 3
Org nr: 715600-1179



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus
nr 3 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Kommande verksamhetsår ska föreningens fem lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 199% till 255%.

I resultatet ingår avskrivningar med 275 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 898 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilen 1 i Södertälje kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 65 lägenheter, varav 5 st tillkommit 2018. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Gröna gatan 12, 14 A-C och Wibeliusgatan 6 A-J i Södertälje.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring. Fr o m 2021-04-01 är fastigheten försäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Totalt
1 rum och kök	23	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	24	65

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	26
Total tomtarea	6 986 m ²
Total bostadsarea	3 558 m ²
Total lokalarea	149 m ²

Årets taxeringsvärde	41 043 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 043 000 kr

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.

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 130 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under 2019. Den visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på motsvarande 142 tkr per år under en 10 års-period.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1990
Fönsterrenovering	2003
Fasadarbeten	2003
Balkongrenovering	2003
Inkoppling av stadsnät	2012
Byte av undercentral och termostatventiler	2013/2014
Takarbeten	2014
Byte av huvudstammar under byggnader	2015
Låssystem, byte fastighets- och lägenhetslås	2015
Elinstallation trapphus	2017
Ventilationsarbeten, belysning mm	2018
Motorvärmare	2019
Konsol entrétak	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor, beskärning ekar samt bortforsling	29 600

Planerat underhåll

	År
Målning trapphus	2022

K

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Fredrik Lake	Ordförande	2021
Ivan Jozic	Vice ordförande	2022
Heli Kärkkäinen	Sekreterare	2022
Sofia Lindelöf	Ledamot	2022
Edvin Bergqvist	Ledamot	2021
Johan Barpetrus	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Eva Zettervall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
KPMG AB, Katrine Elbra	Godkänd Revisor	2021
Annica Pousette	Förtroendevald revisor	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1 %.

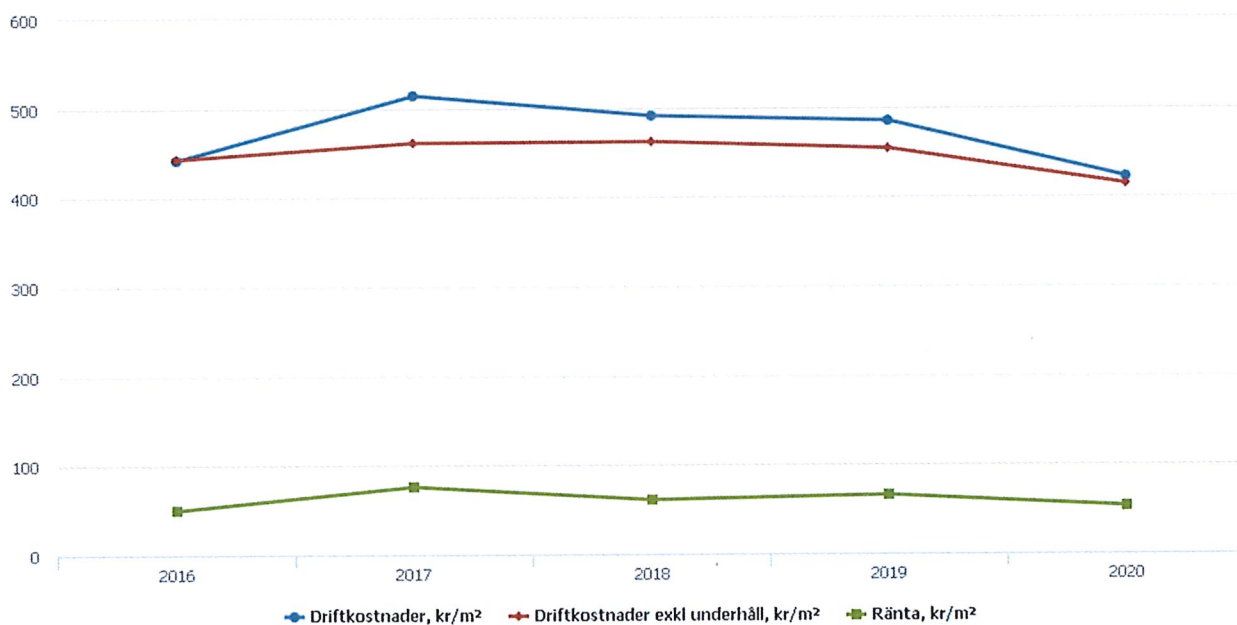
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 774 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 034	2 998	2 850	2 709	2 780
Resultat efter finansiella poster	623	238	16	-169	209
Soliditet %	17	14	10	-14	-20
Driftkostnader, kr/m ²	422	485	491	514	442
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	414	454	462	461	443
Ränta, kr/m ²	53	66	61	76	50



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

K

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	70 819	6 577 199	2 445 533	-6 199 716	237 615
Disposition enl. årsstämmbeslut				237 615	-237 615
Reservering underhållsfond			623 000	-623 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-29 600	29 600	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	-6 525	6 525			
Årets resultat					622 738
Vid årets slut	64 294	6 583 724	3 038 933	-6 555 501	622 738

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 962 100
Årets resultat	622 738
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-623 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 600
Summa	-5 932 762

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 932 762

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 033 927	2 997 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 980	180 839
Summa rörelseintäkter		3 218 907	3 178 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 563 902	-1 797 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-446 842	-543 573
Personalkostnader	Not 6	-118 269	-91 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-274 849	-274 849
Summa rörelsekostnader		-2 403 862	-2 706 761
Rörelseresultat		815 045	472 000
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen		0	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 802	10 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 109	-245 050
Summa finansiella poster		-192 307	-234 385
Resultat efter finansiella poster		622 738	237 615
Årets resultat		622 738	237 615

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 183 941	21 458 790
Summa materiella anläggningstillgångar		21 183 941	21 458 790
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		21 188 941	21 463 790
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		68	7 203
Övriga fordringar	Not 10	99 504	99 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	137 917	21 509
Summa kortfristiga fordringar		237 489	128 216
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 593 156	1 796 281
Summa kassa och bank		1 593 156	1 796 281
Summa omsättningstillgångar		1 830 645	1 924 497
Summa tillgångar		23 019 586	23 388 287

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 648 018	6 648 018
Reservfond	85 985	85 985
Fond för yttre underhåll	3 038 933	2 445 533
Summa bundet eget kapital	9 772 936	9 179 536
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 555 500	-6 199 716
Årets resultat	622 738	237 615
Summa fritt eget kapital	-5 932 762	-5 962 100
Summa eget kapital	3 840 174	3 217 436
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 202 532
Summa långfristiga skulder	0	19 202 532
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	236 849
Leverantörsskulder	7 474	0
Skatteskulder	6 508	4 393
Övriga skulder	24 387	2 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	724 229
Summa kortfristiga skulder	19 179 412	968 319
Summa eget kapital och skulder	23 019 586	23 388 287

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	100
Solceller	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 753 160	2 726 112
Hyror, lokaler	61 492	57 736
Hyror, p-platser	82 200	82 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 400	-17 400
Rabatter	0	-3 552
Elavgifter	157 475	152 826
Summa nettoomsättning	3 033 927	2 997 922

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	163 800	163 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	14 330	16 619
Fakturerade kostnader	2 370	0
Övriga rörelseintäkter	4 480	420
Summa övriga rörelseintäkter	184 980	180 839

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-29 600	-115 251
Reparationer	-130 106	-241 171
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 315	-95 935
Försäkringspremier	-70 857	-54 368
Kabel- och digital-TV	-159 782	-159 372
Pcb/Radonsanering	-25 000	-2 750
Återbäring från Riksbyggen	0	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 916	0
Sotning	0	-3 500
Obligatoriska besiktningar	-2 348	-25 418
Snö- och halkbekämpning	-47 099	-46 603
Förbrukningsinventarier	-4 767	-2 274
Vatten	-125 294	-150 618
Fastighetsel	-184 029	-184 451
Uppvärmning	-528 470	-561 522
Sophantering och återvinning	-107 935	-114 737
Förvaltningsarvode drift	-44 385	-43 133
Summa driftskostnader	-1 563 902	-1 797 104

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-313 907	-336 139
IT-kostnader	-25 559	-22 628
Övriga kostnader	-4 078	-3 979
Arvode, yrkesrevisorer	-23 875	-23 125
Övriga förvaltningskostnader	-3 199	-4 023
Kreditupplysningar	-1 603	-558
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 481	-15 442
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-23	-48 066
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 000
Konsultarvoden	-34 249	-59 148
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-2 156	0
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-13 163	-25 915
Summa övriga externa kostnader	-446 842	-543 573

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-68 000	-63 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 580	-6 130
Övriga kostnadsersättningar	0	-880
Sociala kostnader	-27 689	-21 226
Summa personalkostnader	-118 269	-91 236

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-274 849	-274 849
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-274 849	-274 849

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 364 287	1 364 287
Mark	4 961 000	4 961 000
Tillkommande utgifter	18 888 351	18 888 351
	25 213 638	25 213 638
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 213 638	25 213 638
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 364 287	-1 364 287
Tillkommande utgifter	-2 390 561	-2 115 712
	-3 754 848	-3 479 999
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-274 849	-274 849
	-274 849	-274 849
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 029 697	-3 754 848
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 183 941	21 458 790
Varav		
Byggnader	16 222 941	16 497 790
Mark	4 961 000	4 961 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	643 000	643 000
Totalt taxeringsvärde	41 043 000	41 043 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 285 000</i>	<i>28 285 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 758 000</i>	<i>12 758 000</i>
Not 9 Andra långfristiga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
10 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 000	5 000
Not 10 Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	99 504	99 504
Summa övriga fordringar	99 504	99 504

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 058	13 683
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 687	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 974	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 951
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 198	4 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 917	21 509

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	914 258	711 106
Transaktionskonto, Swedbank	678 898	1 085 175
Summa kassa och bank	1 593 156	1 796 281

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	18 702 523	19 439 381
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 702 523	-236 849
Långfristig skuld vid årets slut	0	19 202 532

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,88%	2021-06-29	5 320 000,00	0,00	540 000,00	4 780 000,00
SBAB	0,83%	2021-09-03	5 812 500,00	0,00	150 000,00	5 662 500,00
SBAB	0,83%	2021-09-21	2 443 208,00	0,00	13 781,00	2 429 427,00
SBAB	0,87%	2021-10-15	2 443 208,00	0,00	13 781,00	2 429 427,00
SBAB	0,86%	2021-10-28	3 420 465,00	0,00	19 296,00	3 401 169,00
Summa			19 439 381,00	0,00	736 858,00	18 702 523,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 708 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan har föreningens fem lån villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommmande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta på grund av RevU-18.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 333	9 405
Upplupna elkostnader	20 827	49 151
Upplupna vattenavgifter	2 360	24 542
Upplupna värmekostnader	65 400	131 648
Upplupna kostnader för renhållning	17 308	27 184
Upplupna revisionsarvoden	29 113	47 125
Upplupna styrelsearvoden	0	3 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 419	172 979
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	246 760	258 909
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	438 520	724 229

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 505	26 000 505

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

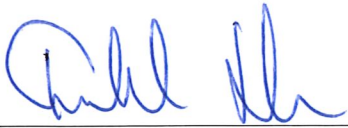
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

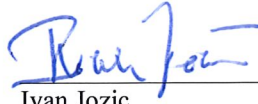
Styrelsens underskrifter

SÖDERTÄLJE 2021-04-05

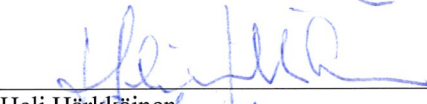
Ort och datum



Fredrik Lake



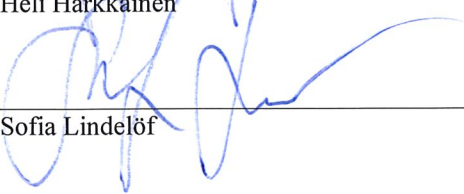
Ivan Jozic



Heli Härkkäinen



Edvin Bergqvist



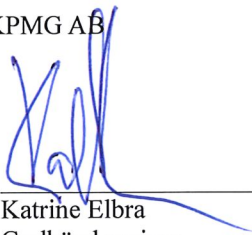
Sofia Lindelöf



Johan Barpetrus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Annica Pousette
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 3, org. nr 715600-1179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 3 för år 2020.

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Södertäljehus nr 3 för år 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor



Annica Pousette

Förtroendevald revisor

RB BRF Södertäljehus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Södertäljehus 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

