

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Åsikten Södra 3
Org nr: 769631-2128





Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 6 |
| Balansräkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 9 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Åsikten Södra 3
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

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 har sitt säte i Uppsala Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-22.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 21:4. På fastigheten finns en byggnad med 80 lägenheter samt 4 lokaler. Fastighetens adress är Skyttelgatan 18 och Östra Ågatan 103-115 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 25 |
| 2 rum och kök | 16 |
| 3 rum och kök | 17 |
| 4 rum och kök | 10 |
| 5 rum och kök | 12 |
| Summa | 80 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|---------------------|-------------------------|
| Antal lokaler | 4 |
| Antal garageplatser | 49 (varav 3 MC-platser) |

| | |
|-------------------|----------------------|
| Total bostadsarea | 5 922 m ² |
| Total lokalarea | 531 m ² |
| Total tomtarea | 2 244 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 183 380 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 183 380 000 kr |



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i Södra Åsiktens Samfällighet tillsammans med RB BRF Åsikten Södra 1 och RB BRF Åsikten Södra 2. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning, Uppsala Kungsängen GA:23. I samfälligheten finns en styrelse med representanter från varje deltagande förening. Gemensamhetsanläggningen har inrättats för att tillgodose föreningarnas behov av bil- och cykelparkering i gemensamt garage, gemensamma dag-, kall- och spillvattenledningar, samt gård inklusive samlingslokal (gårdshus). Föreningen svarar för 34% av driftskostnaderna.

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 103 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Birgitta Wikmark Carlsson | Ordförande | 2022 |
| Shahla Osman Sofi | Ledamot | Avgått under året |
| Per Blumenthal | Vice ordförande | 2021 |
| Rabbe Hedengren | Sekreterare | 2021 |
| Anna-Karin Zarins | Ledamot Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--|
| Fredrik Hagström | Suppleant | 2022 |
| Helena Skogström | Suppleant | 2022 |
| Kersti Heintz | Suppleant | 2021 |
| Soheil Heidari | Suppleant | 2021 |
| Jonathan Brinkeback | Suppleant Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen, ersatt av Andreas Fors |
| Andreas Fors | Suppleant Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen, ersätter Jonathan Brinkeback |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Deloitte AB | Auktoriserad revisor | 2021 |
| Theo Bergström | Förtroendevald revisor | 2021 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Kai Anders Sempler | 2021 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Lars Söderlind (sammankallande) | 2021 |
| Claes Frykstrand | 2021 |
| Mats Flyberg | 2021 |

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Genomfört åtgärder för att höja säkerheten i fastigheten
- Påtalat ett flertal felaktigheter och brister, för att råda bot på barnsjukdomar i fastigheten
- Avslutat avtal med hyresgäst, kontrakterat mäklare samt skrivit avtal med ny hyresgäst lokal # 7
- Initierat och bedrivit överläggningar med Riksbyggen och hyresgäst i lokal # 8 för att få den funktionell som restaurang
- Vidtagit rättsliga åtgärder för att indriva hyresskuld avseende lokal # 6
- Initierat projekt för att installera laddboxar för samtliga våra garageplatser
- Utökat antalet garageplatser med tre stycken avsedda för MC
- Introducerat återkommande nyhetsbrev samt logotyp för föreningen
- Skapat GDPR-korrekt styrelsemail med mailregister för medlemskontakt
- I samverkan med Samfälligheten arbetat fram nya rutiner och kompletteringar för ett välfungerande gårdshus
- Framtagning av föreningens ordningsregler

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningen har inte haft några avgiftsändringar sedan bildandet.

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

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 548 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 5 305 | 2 180 |
| Årets resultat | -7 403 | -4 705 |
| Resultat efter finansiella poster | -7 403 | -4 705 |
| Balansomslutning | 400 952 | 438 906 |
| Soliditet % | 80 | 75 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår* | 5 | 95 |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår* | 67 | - |

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2019/2020 inte är jämförbara med 2020/2021.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 332 325 000 | 408 250 | -408 250 | -4 704 583 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -4 704 583 | 4 704 583 |
| Reservering underhållsfond | | 505 000 | -505 000 | |
| Årets resultat | | | | -7 402 877 |
| Vid årets slut | 332 325 000 | 913 250 | -5 617 833 | -7 402 877 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -5 112 833 |
| Årets resultat | -7 402 877 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -505 000 |
| Summa | -13 020 710 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 13 020 710

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 304 745 | 2 180 411 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 83 994 | 35 014 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 388 739 | 2 215 425 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 809 511 | -1 145 470 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -828 040 | -1 364 277 |
| Personalkostnader | | -101 120 | 0 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -8 944 325 | -4 410 262 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 682 996 | -6 920 009 |
| Rörelseresultat | | -6 294 257 | -4 704 583 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 7 | 3 840 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 1 058 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 113 518 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -1 108 620 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -7 402 877 | -4 704 583 |
| Årets resultat | | -7 402 877 | -4 704 583 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 399 571 038 | 408 515 363 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 399 571 038 | 408 515 363 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 11 | 40 000 | 40 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 40 000 | 40 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 399 611 038 | 408 555 363 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 57 893 | 15 415 188 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 133 397 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 245 302 | 163 548 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 436 592 | 15 578 736 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 904 090 | 14 772 325 |
| Summa kassa och bank | | 904 090 | 14 772 325 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 340 683 | 30 351 060 |
| Summa tillgångar | | 400 951 721 | 438 906 424 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2021-06-30 | 2020-06-30 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 332 325 000 | 332 325 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 913 250 | 408 250 | |
| Summa bundet eget kapital | 333 238 250 | 332 733 250 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -5 617 833 | -408 250 | |
| Årets resultat | -7 402 877 | -4 704 583 | |
| Summa fritt eget kapital | -13 020 710 | -5 112 833 | |
| Summa eget kapital | 320 217 540 | 327 620 417 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 52 638 136 | 79 393 848 |
| Summa långfristiga skulder | | 52 638 136 | 79 393 848 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 26 755 712 | 911 152 |
| Leverantörsskulder | Not 17 | 192 120 | 179 603 |
| Skulder till koncernföretag | Not 18 | 0 | 1 009 417 |
| Skulder till andra företag | Not 19 | 0 | 4 000 000 |
| Skatteskulder | Not 20 | 167 600 | 0 |
| Övriga skulder | Not 21 | 390 763 | 25 567 093 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 589 849 | 224 894 |
| Summa kortfristiga skulder | | 28 096 045 | 31 892 159 |
| Summa eget kapital och skulder | | 400 951 721 | 438 906 424 |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Balkonger | Linjär | 50 |
| Dörrar | Linjär | 50 |
| Elinstallationer | Linjär | 50 |
| Entrépartier | Linjär | 50 |
| Fasad | Linjär | 30 |
| Fönster | Linjär | 50 |
| Hyresgäst Anpassning | Linjär | 10 |
| Hiss | Linjär | 40 |
| Inre ytskikt | Linjär | 35 |
| Byggnadsinventarier | Linjär | 5 |
| Stomme | Linjär | 120 |
| Stomkompletteringar | Linjär | 50 |
| Tak | Linjär | 50 |
| Vatten och avlopp | Linjär | 50 |
| Ventilation | Linjär | 50 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 246 149 | 1 213 992 |
| Hyror, lokaler | 1 106 212 | 602 530 |
| Hyror, garage | 569 558 | 455 579 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -1 128 | -255 528 |
| Rabatter | -38 157 | -28 800 |
| Vattenavgifter | 108 532 | 31 728 |
| Elavgifter | 235 329 | 84 888 |
| Debiterad fastighetsskatt- | 78 250 | 76 022 |
| Summa nettoomsättning | 5 304 745 | 2 180 411 |

Inflyttning har skett under verksamhetsåret 2019/2020, vilket förklarar varför intäkterna för 2019/2020 är lägre än 2020/2021.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 41 231 | 35 017 |
| Fakturerade kostnader | 1 080 | 0 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 3 903 | -3 |
| Övriga rörelseintäkter | 37 780 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 83 994 | 35 014 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | 0 | -53 750 |
| Reparationer | -102 816 | -66 757 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -83 800 | 0 |
| Samfällighetsavgifter | -153 153 | -347 864 |
| Försäkringspremier | -82 694 | -58 803 |
| Kabel- och digital-TV | -219 879 | -159 889 |
| Återbäring från Riksbyggen | 5 300 | 0 |
| Serviceavtal | -52 625 | -44 574 |
| Sotning | -1 884 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -5 983 | 0 |
| Vatten | -239 966 | -74 001 |
| Fastighetsel | -453 822 | 0 |
| Uppvärmning | -315 525 | -273 819 |
| Sophantering och återvinning | -90 105 | -66 014 |
| Förvaltningsarvode drift | -12 559 | 0 |
| Summa driftskostnader | -1 809 511 | -1 145 470 |

Samfällighetsavgifter 2019/2020 avser 2 år då samfälligheten var nybildad och första årets debitering skedde retroaktivt.

Elkostnader 2020/2021 avser perioden 2020-06-01 - 2021-06-30, dvs. 13 månader.



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal | 0 | -919 417 |
| Förvaltningsarvode administration | -459 627 | -342 188 |
| Lokalkostnader | -4 935 | -5 000 |
| IT-kostnader | -896 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -33 625 | -45 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -21 131 | -11 429 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -42 903 | -35 983 |
| Representation | -3 450 | -3 210 |
| Befarade förluster hyror/avgifter | -174 201 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 0 | -500 |
| Bankkostnader | -1 235 | -1 550 |
| Advokat och rättegångskostnader | -33 751 | 0 |
| Övriga externa kostnader | -52 286 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -828 040 | -1 364 277 |

Befarade förluster hyror/avgifter avser två av föreningens lokalhyresgäster.

Advokat och rättegångskostnader avser hantering av lokalhyresgäster.

Övriga externa kostnader avser främst mäklararvode för uthyrning av lokal.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -8 944 325 | -4 410 262 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -8 944 325 | -4 410 262 |

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 3 840 | 0 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 3 840 | 0 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 1 058 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 058 | 0 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -1 103 642 | 0 |
| Övriga räntekostnader | -9 876 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -1 113 518 | 0 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 322 925 625 | 0 |
| Mark | 90 000 000 | 0 |
| | 412 925 625 | 0 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 0 | 322 925 625 |
| Tomtmark | 0 | 90 000 000 |
| | 0 | 412 925 625 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 412 925 625 | 412 925 625 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------|-------------------|----------|
| Byggnader | -4 410 262 | 0 |
| | -4 410 262 | 0 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -8 944 325 | -4 410 262 |
| | -8 944 325 | -4 410 262 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-13 354 587 -4 410 262****Restvärde enligt plan vid årets slut****399 571 038 408 515 353****Varav**

| | | |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 309 571 038 | 318 515 353 |
| Mark | 90 000 000 | 90 000 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 175 000 000 | 175 000 000 |
| Lokaler | 8 380 000 | 8 380 000 |

Totalt taxeringsvärde**183 380 000 183 380 000***varav byggnader**127 600 000 127 600 000**varav mark**55 780 000 55 780 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar | 40 000 | 40 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 40 000 | 40 000 |

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|---------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 230 453 | 299 338 |
| Kundfordringar | 1 600 | 15 115 850 |
| Osäkra hyres- och kundfordringar | -174 160 | 0 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 57 893 | 15 415 188 |

En stor del av kundfordringar 2019/2020 består i insatser som fakturerats personer som skall inflytta till föreningen.

Osäkra hyres- och kundfordringar avser två av föreningens lokalhyresgäster.

Not 13 Övriga fordringar

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--------------------------------|----------------|------------|
| Skattekonto | 322 | 0 |
| Andra kortfristiga fordringar | 133 075 | 0 |
| Summa övriga fordringar | 133 397 | 0 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 45 551 | 39 095 |
| Förutbetalda driftkostnader | 10 496 | 10 391 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 115 188 | 114 063 |
| Förutbetald vattenavgift | 20 585 | 0 |
| Förutbetald renhållning | 5 619 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 232 | 0 |
| Förutbetald samfällighetsavgift | 30 631 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 245 302 | 163 548 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|-----------------------------|----------------|-------------------|
| Bankmedel | 0 | 5 167 055 |
| Transaktionskonto | 904 090 | 9 605 270 |
| Summa kassa och bank | 904 090 | 14 772 325 |



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 78 323 848 | 79 115 000 |
| Lån ombyggnation gymlokal | 1 070 000 | 1 190 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -647 432 | -911 152 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -26 108 280 | - |
| Långfristig skuld vid årets slut | 52 638 136 | 79 393 848 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,35% | 2022-06-01 | 26 372 000,00 | 0,00 | 263 720,00 | 26 108 280,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,29% | 2023-06-01 | 26 372 000,00 | 0,00 | 263 720,00 | 26 108 280,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,59% | 2025-06-01 | 26 371 000,00 | 0,00 | 263 712,00 | 26 107 288,00 |
| HANDELSBANKEN | 1,95% | 2025-09-30 | 1 190 000,00 | 0,00 | 120 000,00 | 1 070 000,00 |
| Summa | | | 80 305 000,00 | 0,00 | 911 152,00 | 79 393 848,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 647 432 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 192 120 | 179 603 |
| Summa leverantörsskulder | 192 120 | 179 603 |

Not 18 Skulder till koncernföretag

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|------------|------------------|
| Skuld till Riksbyggen enligt avräkningsboks slutet | 0 | 919 417 |
| Skuld till Riksbyggen för gjorda hävningar | 0 | 90 000 |
| Summa skulder till koncernföretag | 0 | 1 009 417 |

Not 19 Skulder till andra företag

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|------------|------------------|
| Skuld till förening, felinbetald | 0 | 4 000 000 |
| Summa skulder till andra företag | 0 | 4 000 000 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|----------------------------------|----------------|------------|
| Skatteskulder | 83 800 | 0 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 83 800 | 0 |
| Summa skatteskulder | 167 600 | 0 |



Not 21 Övriga skulder

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|-----------------------------|----------------|-------------------|
| Övriga skulder | 18 236 | 25 345 000 |
| Mottagna depositioner | 81 525 | 45 400 |
| Skuld för moms | 287 838 | 176 693 |
| Clearing | 3 164 | 0 |
| Summa övriga skulder | 390 763 | 25 567 093 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 23 400 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 7 361 | 0 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 17 028 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 35 352 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 4 976 | 3 539 |
| Upplupna revisionsarvoden | 20 000 | 19 375 |
| Upplupna styrelsearvoden | 74 600 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 80 144 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 326 989 | 201 980 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 589 849 | 224 894 |

Not 23 Ställda säkerheter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 94 231 000 | 94 231 000 |

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Birgitta Wikmark Carlsson

Per Blumenthal

Rabbe Hedengren

Anna-Karin Zarins

Helena Skogström (suppleant, som ersättare för
ordinarie ledamot Shahla Osman Sofi)

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Sara Andersson, Deloitte AB
Auktoriserad revisor

Theo Bergström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557454786473

Dokument

RB Brf Åsikten Södra 3, Årsredovisning 2020-2021
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2021-10-01 14:25:35 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)
Färdigställt 2021-10-13 10:50:16 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
johanna.jangland@riksbyggen.se

Signerande parter

Birgitta Wikmark Carlsson (BWC)
Personnummer 5606307543
birgitta@wikmark.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Maria Wikmark Carlsson"
Signerade 2021-10-03 11:35:36 CEST (+0200)

Per Blumenthal (PB)
Personnummer 4702030091
per.blumenthal@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Blumenthal"
Signerade 2021-10-05 07:05:18 CEST (+0200)

Rabbe Hedengren (RH)
Personnummer 195706033098
hedengren@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rabbe Hedengren"
Signerade 2021-10-02 21:35:00 CEST (+0200)

Anna-Karin Zarins (AZ)
Personnummer 6708011504
Anna-Karin.Zarins@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA-KARIN ZARINS"
Signerade 2021-10-06 06:53:43 CEST (+0200)

Helena Skogström (HS)
Personnummer 6611097160
helena.skogstrom@gmail.com

Sara Andersson (SA)
Personnummer 7904168262
saandersson@deloitte.se



Verifikat

Transaktion 09222115557454786473



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA SKOGSTRÖM"
Signerade 2021-10-05 06:42:58 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara
Maria Kristina Andersson"
Signerade 2021-10-13 10:50:16 CEST (+0200)*

Theo Bergström (TB)
Personnummer 199307288911
theobergstromnymail@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THEO BERGSTRÖM"
Signerade 2021-10-06 12:37:29 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Åsikten Södra 3
organisationsnummer 769631-2128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Åsikten Södra 3 för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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 RB BRF Åsikten Södra 3 för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30 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 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 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.

Östersund den oktober 2021

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Theo Bergström
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sara Maria Kristina Andersson

Undertecknare

Serienummer: 19790416xxxx

IP: 185.244.xxx.xxx

2021-10-13 10:01:48 UTC



THEO BERGSTRÖM

Undertecknare

Serienummer: 19930728xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-10-13 10:50:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

RB BRF Åsikten Södra 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Åsikten Södra 3 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

