

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Drottninggatan 3  
Org nr: 769607-2243



# Kallelse Årsstämma 2023

Ordinarie årsstämma äger rum torsdagen den 25 maj 2023 kl. 18.00 på Stadsmissionens café (Ågatan 3 Linköping).  
Buffe kommer serveras i samband med årsstämman, anmälan till årsstämman utförs enligt nedan.

Linköping april 2023  
BRF Drottninggatan 3  
Styrelsen

---

## Anmälan till årsstämma 2023

Namn:

Lägenhet:

Antal deltagare:

Antal buffer:

Lägg er anmälan i föreningens brevlåda Snickaregatan 25 senast den 11 Maj 2023

## **§ 59 Dagordning Brf Drottninggatan 3**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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 och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Drottninggatan 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningen har säte i Linköping.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 808 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Drabanten 15 i Linköpings kommun med 29 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 2001-2002. Fastighetens adress är Snickaregatan 25 och Magasinsgränd 2.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Östgöta Brandstodsbolag.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
1	10	8	10	0	0	29

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	P-plats garage	MC-plats garage
0	1	14	2

Total bostadsarea: 2 565 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 365 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 69 078 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 62 244 000 kr



### 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 119 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Installation av dörrautomatik Hårmagasinet	11
Underhållsspolning av lägenheter	40
Ventilation, filter	32
Målning av grindar och stolpar	18
Fasader	101
Fasadrenovering	4 340
Taggläsare	20
Balkongdörrar	125
Målning av spaljéer och cykelhus	55
Kanalrensning	54
Broms och styrning hissar, målning garage, byte av fläktar, injustering av luftflöden	217
Målning av lekdjur	9
Belysning	188
Plåtarbeten	27
Uteluftsventiler	26
Underhåll lekplats	26
Belysning trapphus	150



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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Persson	Ordförande	2024
Sara Kallblad	Ledamot	2024
Edvard Gerring	Ledamot	2024
Kent Axelsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agnes Pettersson	Suppleant	2024
Oskar Bränfeldt	Suppleant	2024
Peter Jonsson	Suppleant	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Jens Trosell (sammankallande)
Matilda Pasanen

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande omständigheter på världsmarknaden har elpriset höjts markant under året, vilket resulterar i höjd elkostnad för föreningen. Även räntor på lån har ökat väsentligt under året. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten, men följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 11 procent från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 952	1 874	1 915	1 957	1 960
Resultat efter finansiella poster	264	-100	-30	94	22
Balansomslutning	55 066	54 957	55 160	55 372	55 369
Soliditet %	64	63	63	63	63
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	47	42	24		
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	591	501	550	474	435
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	622	622	622	622	622
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	344	342	267	257	339
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	73	87	95	98	101
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	26	0	0	12	60
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 701	6 724	6 778	6 778	6 832

**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 procent av balansomslutningen.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 410 000	0	514 484	-100 168
Disposition enl. årsstämmobeslut			-100 168	100 168
Reservering underhållsfond		77 000	-77 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				263 696
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 410 000</b>	<b>77 000</b>	<b>337 315</b>	<b>263 696</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	414 315
Årets resultat	263 696
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-77 000
<b>Summa</b>	<b>601 011</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **601 011**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 952 129	1 874 138
Övriga rörelseintäkter	Not 3	189 292	121 135
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 141 421</b>	<b>1 995 273</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 007 092	-1 178 963
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 112	-89 143
Personalkostnader	Not 6	-19 472	-71 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-543 983	-507 624
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 688 659</b>	<b>-1 847 501</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>452 762</b>	<b>147 772</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 873	3 722
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 934	4 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 873	-256 217
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 066</b>	<b>-247 940</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>263 696</b>	<b>-100 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>263 696</b>	<b>-100 168</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	51 357 933	51 877 548
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	219 308	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	406 126
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 577 241</b>	<b>52 283 674</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 577 241</b>	<b>52 283 674</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	86 669
Övriga fordringar		5 888	4 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	145 969	69 543
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>151 860</b>	<b>160 380</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	3 336 469	2 513 180
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 336 469</b>	<b>2 513 180</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 488 329</b>	<b>2 673 560</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 065 570</b>	<b>54 957 233</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	34 410 000	34 410 000	
Fond för yttre underhåll	77 000	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>34 487 000</b>	<b>34 410 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	337 315	514 483	
Årets resultat	263 696	-100 168	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>601 011</b>	<b>414 315</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>35 088 011</b>	<b>34 824 315</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 607 365	13 735 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 607 365</b>	<b>13 735 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 937 620	5 967 480
Leverantörsskulder		87 185	98 069
Skatteskulder		2 077	4 555
Övriga skulder		21 828	21 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	321 484	306 448
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 370 194</b>	<b>6 397 793</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 065 570</b>	<b>54 957 233</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Byggnadsinventarier	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

#### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 595 088	1 537 088
Hyror, lokaler	252 000	252 000
Hyror, garage	111 780	111 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 620	-10 500
Rabatter	0	-15 750
Elavgifter	3 881	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 952 129</b>	<b>1 874 138</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	2 856	7 124
Erhållna statliga bidrag	0	7 875
Fakturerade kostnader delning Dr 1 och Dr 2	186 436	106 136
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>189 292</b>	<b>121 135</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-175 813
Reparationer	-119 128	-186 666
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 831	-70 751
Försäkringspremier	-29 287	-27 175
Kabel- och digital-TV	-80 688	-76 576
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 338
Serviceavtal	-3 047	-658
Obligatoriska besiktningar	-16 941	-6 530
Snö- och halkbekämpning	-46 526	-28 029
Statuskontroll	0	-15 000
Förbrukningsinventarier	-48 225	-5 261
Vatten	-47 188	-49 501
Fastighetsel	-46 394	-37 799
Uppvärmning	-288 642	-306 056
Sophantering och återvinning	-128 547	-119 639
Förvaltningsarvode drift	-79 650	-72 170
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 007 092</b>	<b>-1 178 963</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 046	-53 626
Arvode, yrkesrevisorer	-11 625	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 043	-4 888
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 174	-6 185
Representation	-9 405	-2 519
Bankkostnader	-1 000	-1 000
Övriga externa kostnader	-21 820	-9 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-118 112</b>	<b>-89 143</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden*	0	-36 200
Sammanträdesarvoden*	-3 400	-18 800
Sociala kostnader	-16 072	-16 771
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-19 472</b>	<b>-71 771</b>

*Styrelsearvoden har betalats ut till styrelsemedlemmarna 2022 enligt inlämnat underlag samt beslut på föregående årsstämma. dock syns inte utbetalningen i årets bokslut eftersom en tidigare upplupen arvode har bokats bort. Nästa år kommer siffrorna att bli rätt i årsredovisningen igen.*



## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	49 112 602	49 112 602
Mark	7 315 000	7 315 000
Standardförbättringar	1 469 713	1 469 713
Anslutningsavgifter	159 875	0
Summa vid årets början	58 057 190	57 897 315
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	0	159 875
Summa anskaffningsvärden	58 057 190	58 057 190
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 661 245	-5 231 103
Standardförbättringar	- 514 401	- 440 915
Anslutningsavgifter	- 3 997	0
	-6 179 643	-5 672 018
Årets avskrivning byggnader	-430 142	- 430 142
Årets avskrivning standardförbättringar	-73 486	- 73 486
Anslutningsavgifter	-15 988	-3 997
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 699 259	-6 179 643
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 357 933	51 877 548
Varav		
Byggnader	43 021 215	43 451 357
Mark	7 315 000	7 315 000
Standardförbättringar	881 827	955 312
Anslutningsavgifter	139 891	155 878
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>69 078 000</b>	<b>62 244 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>49 475 000</i>	<i>39 340 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 603 000</i>	<i>22 904 000</i>





**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer (laddboxar)	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	243 676	0
	<b>243 676</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>243 676</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer (laddbox)	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer (eluttag garage)	-24 368	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-24 368</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>219 308</b>	<b>0</b>

**Not 9 Pågående ny-ombyggnation samt förskott**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Pågående ny-ombyggnation laddboxar	406 126	0
	<b>406 126</b>	<b>0</b>
<b>Årets omklassificeringar</b>		
Pågående ny-ombyggnation laddboxar	-406 126	
	<b>-406 126</b>	
<b>Årets anskaffningar</b>		
Pågående ny-ombyggnation laddboxar	0	406 126
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>406 126</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 950	9 387
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 688	29 660
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 580	30 496
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (vidarefakturerering)	94 751	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>145 969</b>	<b>69 543</b>



**Not 11 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 526 611	1 516 490
Transaktionskonto	1 809 859	996 690
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 336 469</b>	<b>2 513 180</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 544 985	19 702 605
Nästa års amortering av lån	-137 620	-25 500
Nästa års omsättning av lån	-6 800 000	-5 941 980
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 607 365</b>	<b>13 735 125</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,14%	2022-12-28	4 071 980,00	-3 959 860,00	112 120,00	0,00
SEB	1,25%	2023-03-28	4 950 000,00	0,00	0,00	4 950 000,00
SEB	3,47%	2023-06-28	1 870 000,00	0,00	20 000,00	1 850 000,00
SEB	1,14%	2024-12-28	7 760 625,00	0,00	1 500,00	7 759 125,00
SEB	0,91%	2025-10-28	1 050 000,00	0,00	24 000,00	1 026 000,00
NORDEA	4,35%	2025-12-17	0,00	3 959 860,00	0,00	3 959 860,00
<b>Summa</b>			<b>19 702 605,00</b>	<b>0,00</b>	<b>157 620,00</b>	<b>19 544 985,00</b>

Under nästa verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras. Dessa redovisas som kortfristiga enligt RevU18 men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 157 620 kr årligen.



### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 200	1 006
Upplupna elkostnader	3 993	3 044
Upplupna vattenavgifter	4 508	4 371
Upplupna värmekostnader	43 883	45 571
Upplupna kostnader för renhållning	12 896	12 570
Upplupna revisionsarvoden	7 200	7 200
Upplupna styrelsearvoden	73 472	54 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	173 332	178 686
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>321 484</b>	<b>306 448</b>

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under nästa räkenskapsår ska två av föreningens lån omsättas, troligen till betydligt högre räntesats än de som lånen har idag. Detta kommer att påverka räntekostnaderna. Föreningen följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.



## Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Kjell Persson

Sara Kallblad

Edvard Gerring

Kent Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557491181271

## Document

### Årsredovisning DR 3, uppdaterad

Main document

20 pages

Initiated on 2023-04-19 18:00:44 CEST (+0200) by Homa

Gimenez (HG)

Finalised on 2023-04-21 11:47:13 CEST (+0200)

## Initiator

Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

## Signing parties

Kjell Persson (KP)

kjell.r.persson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Kjell Ragnvald Persson"

Signed 2023-04-19 18:08:03 CEST (+0200)

Sara Kallblad (SK)

sara.kallblad@kvadrat.se



The name returned by Swedish BankID was "SARA STRID KALLBLAD"

Signed 2023-04-21 10:34:26 CEST (+0200)

Edvard Gerring (EG)

edvard.gerring@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EDVARD GERRING"

Signed 2023-04-20 21:40:49 CEST (+0200)

Kent Axelsson (KA)

ingela.e.axelsson@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Kent Olof Axelsson"

Signed 2023-04-19 19:44:02 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)

ID number 197611042008

maria.johanson@se.gt.com



# Verification

Transaction 09222115557491181271



*The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"*  
*Signed 2023-04-21 11:47:13 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Drottninggatan 3  
Org. nr. 769607-2243

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Linköping, datum enligt digital signering

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.04.2023 11:46

SENT BY OWNER:  
Maria Johansson · 21.04.2023 11:45

DOCUMENT ID:  
ryxsSsC1m2

ENVELOPE ID:  
H1oSjAkQh-ryxsSsC1m2

DOCUMENT NAME:  
2212 RB Dr 3.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Eva-Lotta Johansson maria.johansson@se.gt.com	Signed Authenticated	21.04.2023 11:46 21.04.2023 11:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/04) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Budgetförslag resultaträkning

Konto	Benämning	Utfall		Budget		Prognos		Budget		Kommentar
		2021	2022	2022	2022	2022	2023			
3012	Hysesintäkter lokaler momsregistrerade	252 000	252 000	252 000	252 000	252 000	252 000	252 000		
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	111 300	111 300	111 300	111 800	111 800	111 800	111 800		
3020	Årsavgifter, bostäder	1 537 088	1 595 088	1 595 088	1 595 088	1 595 088	1 770 548	1 770 548	Avgiftshöjning 11% 2023-01-01	
	<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>	<b>1 900 388</b>	<b>1 958 388</b>	<b>1 958 388</b>	<b>1 958 888</b>	<b>1 958 888</b>	<b>2 134 348</b>	<b>2 134 348</b>		
3084	Hyses- och avgiftsbortfall garage ej momsreg	-10 500	-10 500	-10 500	-11 240	-11 240	-11 240	-11 240		
3096	Rabatter lokal	-15 750	-15 750	-15 750	0	0	0	0		
	<b>HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL</b>	<b>-26 250</b>	<b>-26 250</b>	<b>-26 250</b>	<b>-11 240</b>	<b>-11 240</b>	<b>-11 240</b>	<b>-11 240</b>		
	<b>ÖVRIGA AVGIFTER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 881</b>	<b>3 881</b>	<b>3 881</b>	<b>3 881</b>		
	<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>121 135</b>	<b>44 200</b>	<b>44 200</b>	<b>94 544</b>	<b>94 544</b>	<b>96 377</b>	<b>96 377</b>	delning övriga BRF, pant-överlåtelser m.m.	
	<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 995 273</b>	<b>1 976 338</b>	<b>1 976 338</b>	<b>2 046 073</b>	<b>2 046 073</b>	<b>2 223 365</b>	<b>2 223 365</b>		
	<b>REPARATIONER</b>	<b>-186 666</b>	<b>-207 693</b>	<b>-207 693</b>	<b>-110 526</b>	<b>-110 526</b>	<b>-145 764</b>	<b>-145 764</b>		
	<b>UNDERHÅLL</b>	<b>-175 813</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
	<b>FASTIGHETSSKATT</b>	<b>-70 751</b>	<b>-71 331</b>	<b>-71 331</b>	<b>-72 491</b>	<b>-72 491</b>	<b>-74 303</b>	<b>-74 303</b>		
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-70 595	-71 050	-71 050	-80 081	-80 081	-83 765	-83 765		
4112	Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	-1 575	-536	-536	0	0	0	0		
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-1 338	-2 550	-2 550	0	0	0	0		
4119	Serviceavtal	-658	-671	-671	-3 047	-3 047	-3 187	-3 187		
4142	Hissbesiktning	-6 530	-8 106	-8 106	-16 941	-16 941	-17 720	-17 720	Högre kostn. p.g.a fler besiktningar	
4145	Statuskontroll	-15 000	-15 300	-15 300	0	0	0	0		
4191	Snö- och halkbekämpning	-28 029	-19 426	-19 426	-50 384	-50 384	-52 903	-52 903		
4610	Fastighetsel	-37 799	-35 419	-35 419	-47 590	-47 590	-53 301	-53 301	Ökat markant, lägger med ca 10%ökning i budget	
4620	Uppvärmning	-306 056	-308 215	-308 215	-303 425	-303 425	-315 972	-315 972		
4630	Vatten	-49 501	-50 458	-50 458	-47 825	-47 825	-50 216	-50 216		
4640	Sophämtning	-119 639	-40 269	-40 269	-128 544	-128 544	-131 758	-131 758		
4710	Fastighetsförsäkring	-27 175	-27 719	-27 719	-29 850	-29 850	-31 223	-31 223		

Konto	Benämning	Utfall		Budget		Prognos		Budget		Kommentar
		2021	2022	2022	2022	2022	2023			
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-76 576	-59 136	-66 770	-68 105					
5410	Förbrukningsinventarier	-1 087	0	0	0					
5460	Förbrukningsmaterial	-4 174	-5 100	-52 225	-25 236	Inköp filier 33 tkr, Tvättexperten, lysrör				
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-53 626	-53 550	-60 832	-62 353					
6490	Övriga förvaltningskostnader	-4 888	-12 240	-4 336	-4 535					
	DRIFTSKOSTNADER	-804 247	-709 743	-891 850	-900 274					
	ÖVRIGA KOSTNADER	-30 629	-30 600	-48 566	-50 800	fastighetsägarna, stadsmissionen m.m.				
	PERSONALKOSTNADER	-71 771	-76 692	-73 871	-75 001					
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-507 624	-541 523	-507 625	-527 925	tillkommer avskrivning laddboxar				
	SUMMA KOSTNADER	-1 847 501	-1 737 582	-1 704 928	-1 774 068					
	<b>Rörelseresultat</b>	<b>147 772</b>	<b>238 757</b>	<b>341 145</b>	<b>449 298</b>					
	RÄNTEINTÄKTER	4 555	4 519	7 593	8 673					
	8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-256 217	-245 000	-208 520	-471 251	räntan ändras på 3 lån, räknat med 4%, se bilaga				
	RÄNTEKOSTNADER	-256 217	-245 000	-208 520	-471 251					
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	3 722	0	0	0					
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-247 940	-240 481	-200 927	-462 578					
	<b>Årets Resultat</b>	<b>-100 168</b>	<b>-1 724</b>	<b>140 218</b>	<b>-13 280</b>					
	Underhållsfond	0	-77 000	-77 000	-77 000					
	Underhållsfond	0	-77 000	-77 000	-77 000					
	<b>Resultat efter avsättning underhållsfond</b>	<b>-100 168</b>	<b>-78 724</b>	<b>63 218</b>	<b>-90 280</b>					

Linköping /

Kjell Persson

Edvard Gerring

Kent Axelsson

Sara Kallblad



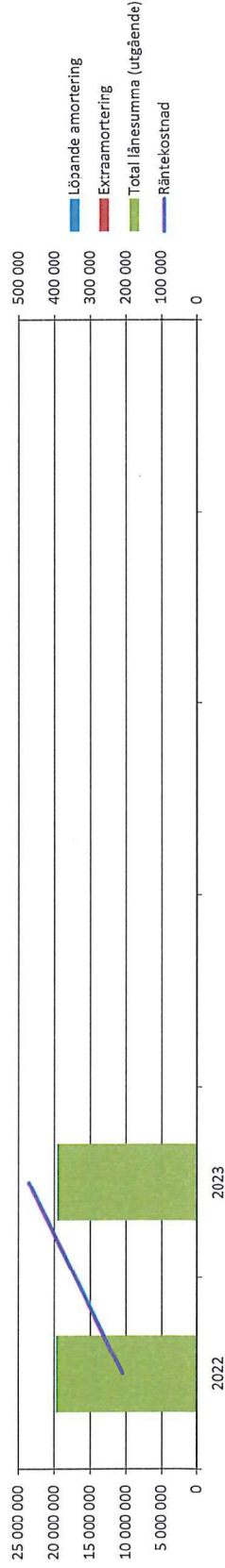
Transaction 09222115557490018740

Signed KP, EG, SK, KA

# Låneförteckning

## Sammanställning alla lån per år

	Prognosår 2022	Budgetår 2023
Verksamhetsår		
Total lånesumma (ingående)	19 702 605	19 544 985
Nyupplåning	0	0
Löpande amortering	157 620	157 620
Extraamortering	0	0
<b>Total lånesumma (utgående)</b>	<b>19 544 985</b>	<b>19 387 365</b>
<b>Räntekostnad</b>	<b>208 520</b>	<b>471 251</b>



## Sammanställning per lån period 2022-01-01 till 2023-12-31

Låne nummer	Kreditgivare	Ingående villkorsändringsdag	Total ingående skuld	Totalt nya lån	Total löpande amortering	Total extra-amortering	Total utgående skuld	Räntesats ingående	Räntesats utgående	Total räntekostnad
32142729	SEB	2023-03-28	4 950 000	0	0	0	4 950 000	1,25%	4,00%	226 600
27048668	SEB	2024-12-28	7 760 625	0	-3 000	0	7 757 625	1,14%	1,14%	176 912
29878471	SEB	2022-12-28	4 071 980	0	-224 240	0	3 847 740	0,57%	4,00%	179 655
38887513	SEB	2023-06-28	1 870 000	0	-40 000	0	1 830 000	1,12%	4,00%	77 879
39311224	SEB	2025-10-28	1 050 000	0	-48 000	0	1 002 000	0,91%	0,91%	18 725

Totalsumma

19 702 605

-315 240

19 387 365

679 772



Transaction 09222115557490018740

Signed KP, EG, SK, KA

# Verification

Transaction 09222115557490018740

## Document

### Budgetförslag 2023, 216503

Main document

3 pages

*Initiated on 2023-03-30 14:14:17 CEST (+0200) by Homa Gimenez (HG)*

*Finalised on 2023-04-03 18:33:14 CEST (+0200)*

## Initiator

### Homa Gimenez (HG)

Riksbyggen

*homa.gimenez@riksbyggen.se*

## Signing parties

### Kjell Persson (KP)

*kjell.r.persson@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Kjell Ragnvald Persson"*

*Signed 2023-03-30 14:41:03 CEST (+0200)*

### Edvard Gerring (EG)

*edvard.gerring@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "EDVARD GERRING"*

*Signed 2023-03-30 20:39:39 CEST (+0200)*

### Sara Kallblad (SK)

*sara.kallblad@kvadrat.se*



*The name returned by Swedish BankID was "SARA STRID KALLBLAD"*

*Signed 2023-04-03 10:05:22 CEST (+0200)*

### Kent Axelsson (KA)

*ingela.e.axelsson@outlook.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Kent Olof Axelsson"*

*Signed 2023-04-03 18:33:14 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more



# Verification

Transaction 09222115557490018740

information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



---

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# BRF Drottninggatan 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Drottninggatan 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 långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

