

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

Riksbyggens BRF Stockholmshus 3
Org nr: 7020021791



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
BRF Stockholmshus 3 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån enligt god redovisningssed (RevU -18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 214 % till 73 %. Exklusive dessa kortfristiga lån men inklusive nästa års amortering har likviditeten förändrats från 214 % till 274 %.

Föreningens resultat för år 2021/2022 är -56 tkr vilket kan jämföras med resultatet föregående år 2020/2021 om 48 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 455 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 399 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms stad. Det nya avtalet som gäller fr.o.m. 2022-04-01 innebär en stegvis höjning från 2022-04-01 till 2026-04-01. När höjningen är fullt genomförd kommer tomträttsavgälden ligga på 887 300 kr per år fram till och med 2032-03-31.

Lägenhetsfördelning	Antal		
2 rum och kök	78		
3 rum och kök	71	Total tomtarea	9 593 m ²
4 rum och kök	6	Total bostadsarea	6 990 m ²
6 rum och kök	1	Total lokalarea	50 m ²
		Årets taxeringsvärde	172 567 000 kr
		Föregående års taxeringsvärde	137 578 000 kr
Dessutom tillkommer	Antal		
Antal lokaler	1		

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,83 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 185 tkr och planerat underhåll för 504 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Underhållsplanen uppdaterades i maj 2022. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 68 241 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 275 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	2015/2016 & 2017/2018
Installationer, belysning undercentral	2015/2016
Markytor, stensättning	2015/2016
Värmecentral	2017/2018
Armaturer	2019/2020 & 2020/2021
Balkonger	2019/2020
Trapphus	2020/2021
Tvättstuga	2020/2021
Stamspolning	2020/2021
Värme	2020/2021

Årets utförda underhåll	Belopp (Kkr)
Målning gemensamma utrymmen och fönster	443 438
Byte tvättmaskin	60 425
OVK	81 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.om. ordinarie stämma
Carl-Martin Vikingsson	Ordförande	2022/2023
Ola Holmberg	Ledamot	2022/2023
Börje Schlmark	Ledamot	2022/2023
Bengt Morsten	Ledamot	2021/2022
Nicklas Söderqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.om. ordinarie stämma
Cedric Tovatt Hyllengren	Suppleant	2022/2023
Emilia Albertsson	Suppleant	2022/2023
Jenny Westergren	Suppleant	2021/2022
Linus Olsson <i>tom september 2022</i>	Suppleant Riksbyggen	
Liza Malmqvist <i>from september 2022</i>	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.om. ordinarie stämma
Carlsson & partners Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021/2022
Gunnar Söderbaum	Förtroendevald revisor	2021/2022

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.om. ordinarie stämma
Christian Rach	Sammankallande	2021/2022
Mathias Sundling		2021/2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen sålt och erhållit slutlikvid för en del av källaryta som gjorts om till bostadsdel. Ytan kommer att ingå till en redan befintlig lägenhet. I och med detta ökade även föreningens avgiftsintäkter från och med juni 2022 då bostadsdelen var färdigställd och kunde tas i bruk av bostadsrättsinnehavaren.

För övrigt har inga väsentliga händelser inträffat som påverkat föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

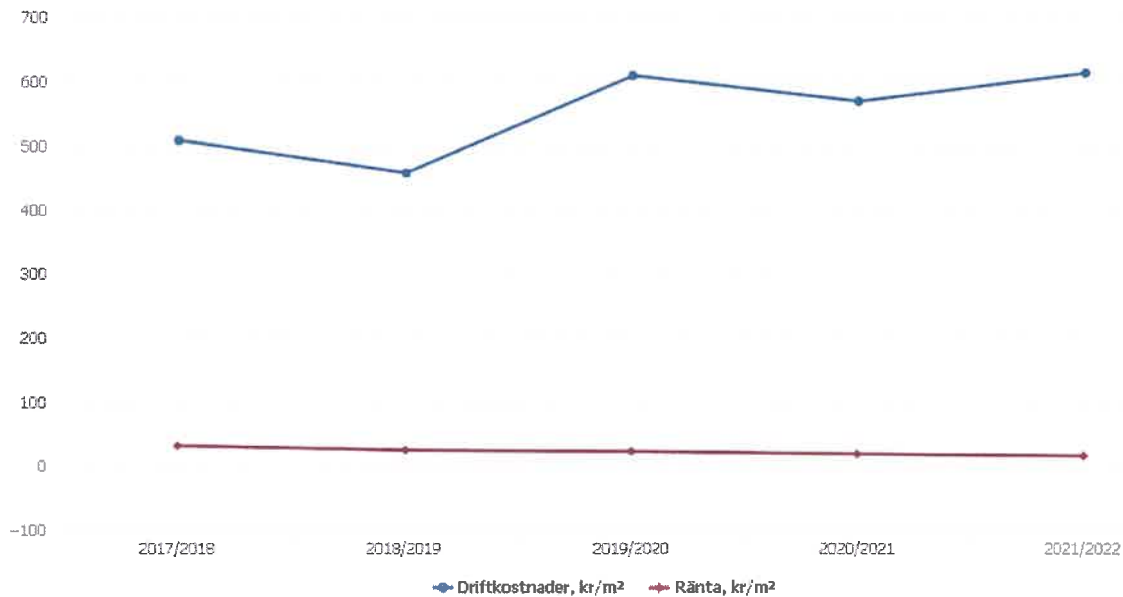
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 198 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-04-01 då den höjdes med 2,6%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2022/2023 har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2023-01-01. Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 627	5 533	5 554	5 590	5 555
Resultat efter finansiella poster	-56	48	-186	950	538
Balansomslutning	20 510	20 557	21 735	21 880	21 685
Soliditet %	48	45	43	43	39
Likviditet %*	274	214	173	312	225
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	789	780	780	780	780
Driftkostnader, kr/m ²	613	568	608	456	507
Ränta, kr/m ²	16	17	21	23	30
Lån, kr/m ²	1 379	1 458	1 647	1 657	1 758

*I flerårsöversikten har föreningen valt att redovisa likviditet exkl de lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår men inkl nästa års beräknade amortering.



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Dispositions- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 620	216 631	524 011	10 260 007	-1 897 624	48 399
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 125 954	-1 077 555	-48 399
Reservering underhållsfond						
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 746	648 254				
Årets resultat						-55 967
Vid årets slut	134 366	864 885	524 011	11 385 961	-2 975 179	-55 967

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 975 179
Årets resultat	-55 967
Summa	-3 031 146

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Ansamlat resultat	-2 975 179
Fondavsättning enligt stadgarna	-597 000
Ianspråktagande av underhållsfond	503 863

Att balansera i ny räkning i kr **-3 068 316**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01	2020-09-01
		2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 626 770	5 533 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 727	38 332
Summa rörelseintäkter		5 699 497	5 571 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 314 494	-4 002 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-735 160	-726 787
Personalkostnader	Not 6	-160 473	-239 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-455 115	-455 115
Summa rörelsekostnader		-5 665 243	-5 423 929
Rörelseresultat		34 254	147 557
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	22 464	22 464
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-112 732	-121 822
Summa finansiella poster		-90 221	-99 158
Resultat efter finansiella poster		-55 967	48 399
Årets resultat		-55 967	48 399

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 350 865	15 584 139
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 240 083	2 461 924
Summa materiella anläggningstillgångar		17 590 948	18 046 063
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	234 000	234 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		234 000	234 000
Summa anläggningstillgångar		17 824 948	18 280 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 473	6 983
Övriga fordringar	Not 13	232 530	241 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	199 449	149 723
Summa kortfristiga fordringar		436 452	398 486
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 248 576	1 878 563
Summa kassa och bank		2 248 576	1 878 563
Summa omsättningstillgångar		2 685 028	2 277 049
Summa tillgångar		20 509 976	20 557 111

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	999 251	349 251	
Dispositionsfond	524 011	524 011	
Fond för yttre underhåll	11 385 961	10 260 007	
Summa bundet eget kapital	12 909 223	11 133 269	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 975 179	-1 897 624	
Årets resultat	-55 967	48 399	
Summa fritt eget kapital	-3 031 146	-1 849 225	
Summa eget kapital	9 878 077	9 284 044	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 934 495	6 988 315
Summa långfristiga skulder		6 934 495	6 988 315
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 772 570	3 272 570
Leverantörsskulder		143 097	301 491
Övriga skulder		23 590	12 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	758 146	698 589
Summa kortfristiga skulder		3 697 404	4 284 752
Summa eget kapital och skulder		20 509 976	20 557 111

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	2088
Borrhål bergvärme	Linjär	2055
Bergvärme	Linjär	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 514 154	5 455 224
Hyror, bostäder	-960	-960
Hyror, lokaler	159 385	111 134
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 439	-33 444
Rabatter	-32 590	0
Bränsleavgifter, bostäder	400	1 200
Debiterad fastighetsskatt	4 820	0
Summa nettoomsättning	5 626 770	5 533 154

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar - <i>Panter & överlåtelse</i>	56 074	35 315
Fakturerade kostnader - <i>Inkasso</i>	0	720
Övriga rörelseintäkter - <i>Påminnelser</i>	840	2 297
Övriga rörelseintäkter - <i>Juridisk consultation, upplåtelse källare</i>	15 813	0
Summa övriga rörelseintäkter	72 727	38 332

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-503 863	-879 046
Reparationer	-184 948	-93 726
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-242 634	-233 384
Tomträttsavgäld	-593 767	-522 800
Försäkringspremier	-164 738	-161 110
Kabel-tv	-28 612	-28 067
Återbäring från Riksbyggen	7 500	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 573	-155
Serviceavtal	-26 556	-26 528
Sotning	-4 710	0
Obligatoriska besiktningar	-83 770	-2 460
Snö- och halkbekämpning	-52 126	-39 878
Statuskontroll	-19 750	-34 084
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	-27 145	-34 228
Vatten	-244 838	-263 987
Fastighetsel	-842 728	-455 615
Uppvärmning	-871 980	-792 020
Sophantering och återvinning	-284 585	-219 802
Förvaltningsarvode drift - <i>Städning av trapphus & trädgård</i>	-132 671	-221 423
Summa driftskostnader	-4 314 494	-4 002 112

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-572 195	-560 091
Arvode, yrkesrevisorer	-33 875	-32 938
Övriga försäljningskostnader	-1 221	-2 625
Övriga förvaltningskostnader	-34 479	-18 095
Kreditupplysningar	-5 835	-6 029
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 505	-39 615
Medlems- och föreningsavgifter	-7 850	-7 850
Köpta tjänster - <i>IT-tjänster</i>	-22 856	-17 182
Konsultarvoden	0	-15 813
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 244	-24 999
Summa övriga externa kostnader	-735 160	-726 787

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Styrelsearvoden	-40 002	-59 503
Sammanträdesarvoden	-6 745	-13 505
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-80 109	-113 804
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-33 617	-52 603
Summa personalkostnader	-160 473	-239 915

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-233 274	-233 274
Avskrivning Installationer	-221 840	-221 840
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-455 115	-455 115

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	22 464	22 464
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	22 464	22 464

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-108 621	-117 145
Övriga räntekostnader	-7	-81
Övriga finansiella kostnader	-4 104	-4 596
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-112 732	-121 822

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	23 327 438	23 327 438
	23 327 438	23 327 438
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 327 438	23 327 438

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 743 299	-7 510 025
	-7 743 299	-7 510 025

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-233 274	-233 274
	-233 274	-233 274

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 976 573	-7 743 299
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	15 350 865	15 584 139
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	15 350 865	15 583 689
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	172 000 000	137 000 000
Lokaler	567 000	578 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	172 567 000	137 578 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 447 000</i>	<i>65 431 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>92 120 000</i>	<i>72 147 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	4 830 188	4 830 188
	4 830 188	4 830 188
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 830 188	4 830 188

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	-2 368 264	-2 146 424
	-2 368 264	-2 146 424

Årets avskrivningar

Installationer	-221 840	-221 840
	-221 840	-221 840

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 590 104	-2 368 264
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Installationer	2 240 083	2 461 924
----------------	-----------	-----------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar - <i>Andelar i RB Intresseförening</i>	234 000	234 000
Summa andra långfristiga fordringar	234 000	234 000

Not 13 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	57 666	66 916
Skattekonto	174 864	174 864
Summa övriga fordringar	232 530	241 780

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 829	55 080
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 498	45 965
Förutbetald kabel-tv avgift	2 405	2 341
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	288	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 178	2 771
Förutbetald tomträttsavgäld	45 250	43 567
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 449	149 723

Not 15 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Transaktionskonto	2 248 576	1 878 563
Summa kassa och bank	2 248 576	1 878 563

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	9 707 065	10 260 885
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 820	-53 820
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 718 750	-3 218 750
Långfristig skuld vid årets slut	6 934 495	6 988 315

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,25%	2023-08-09	3 218 750,00	0,00	500 000,00	2 718 750,00
SBAB	0,93%	2024-08-15	2 542 135,00	0,00	53 820,00	2 488 315,00
SBAB	1,14%	2025-05-09	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SBAB	1,20%	2026-05-15	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			10 260 885,00	0,00	553 820,00	9 707 065,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 2 718 750 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 53 820 kr vilket också redovisas som en kortfristig skuld.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	1 041	1 104
Upplupna räntekostnader	19 607	17 058
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	64 150	56 100
Upplupna elkostnader	36 460	21 656
Upplupna vattenavgifter	33 965	32 700
Upplupna värmekostnader	34 171	34 994
Upplupna kostnader för renhållning	48 934	16 185
Upplupna revisionsarvoden	30 598	30 598
Upplupna styrelsearvoden	10 199	10 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 309	14 356
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	477 713	463 025
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	758 146	698 589

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	22 832 000	22 832 000
I eget förvar	4 113 500	4 113 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

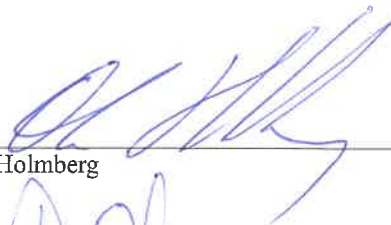
Styrelsens underskrifter

BROMMA 28/10 2022

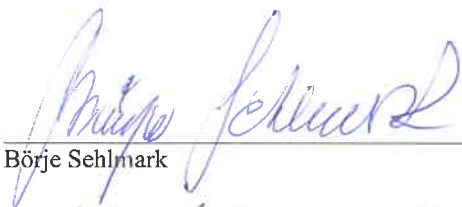
Ort och datum



Carl-Martin Vikingsson



Ola Holmberg



Börje Schlmark



Bengt Morsten



Nicklas Söderqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-10-31

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB



Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor



Gunnar Söderbaum
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Stockholmshus NR 3 för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens BRF Stockholmshus NR 3 för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 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.

Anmärkningar

Enligt stadgar ska föreningsstämman hållas inom 6 månader efter utgången av räkenskapsåret. Föreningsstämman hölls den 8 mars 2022 vilket inte är förenligt med stadgarna.

Stockholm den 31 oktober 2022

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB



Eugen Voinitch

Auktoriserad revisor FAR

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättsshavarnas 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 bostadsrättsshavaren 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, driftkostnader, 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Sthlmshus 3

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

