

Årsredovisning

RB BRF Tre Damer
Org nr: 702002-1601

2023-09-01 – 2024-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tre Damer får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-01-23. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-26.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 886 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 083 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt, fastigheterna enligt nedanstående specifikation, i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 18 byggnader med 567 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956.

Fastighet	Adress i Hägersten	Löptid tomträtt år
Fickspegeln 1	Eva Bonniers gata 2-10	2025
Hårnålen 1	Kata Dalströms gata 1-19	2025
Parasollet 1	Eva Bonniers gata 3-39, Kata Dalströms gata 10	2025
Handväskan 2	Elsa Brändströms gata 70	2029
Handväskan 3	Hanna Paulis gata 1-39, Elsa Brändströms gata 64-68	2028
Handväskan 4	Hanna Paulis gata 4-14, Elsa Brändströms gata 60, 62	2028

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	12
1 rum och kök	57
2 rum och kök	192
3 rum och kök	212
4 rum och kök	50
5 rum och kök	20
6 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	45
Antal garage	42
Antal p-platser	137

Total tomtarea	53 443 m ²
Bostäder bostadsrätt	37 463 m ²
Total lokalarea	5 768 m ²

Årets taxeringsvärde	851 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	851 600 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,21 % 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Snöröjning
AB Solbrudens Trädgårdar	Trädgårdsskötsel
KONE AB	Hissar
Telenor AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
JA Städservice	Trappstädning
Color Off	Klottersanering
Nomor AB	Skadedjur

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 2 064 tkr och planerat underhåll för 983 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2024 och visar på ett underhållsbehov på ca 8,8 mkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1996
Elbyte	1996
Fasadrenovering låghusen	2005-2006
Fönsterbyte låghusen	2005-2006
Stamspolning	2014-2015
Byte fjärrvärmecentraler	2014-2015
Installationer, relining avlopp	2015-2016
Huskropp utvändigt, fasader och fönster, tre höghus	2015-2016
Installationer, pumpgrop	2016-2017
Renovering, målning, lokaler	2017-2018
Tvättmaskin, två torkskåp	2018-2019
Takavvattning	2018-2019
Upprustning lekplats	2018-2019
Fasader, fönster två hus	2017-2020
Takarbeten	2020
Ny tvättmaskin och tumlare	2020
Relining	2020-2021
Ventilationsarbeten	2021
Byte kulvert, Eva Bonniers gata	2022
Nya tvättmaskiner	2022
Hissmaskinbyte	2022
Markarbeten och asfaltering	2022
Ventilationsarbeten	2022
Kärlskåp och markarbeten	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp (kr)
Ny tvättmaskin och centrifug	158 634
Underhåll av felaktigt utfört stambyte 1996	824 308

Planerat underhåll

	År
Relining av två huskroppar, Hanna Paulis gata	2024-2025
Byte av lysrör till LED-belysning	2024-2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Andersson	Ordförande	2025
Linnea Öst	Sekreterare	2025
Nils Antman	Vice ordförande	2026
Irma Ortega Cruz	Ledamot	Avgått under året
Emelia Nordström	Ledamot	2025
Benjamin Fjellström	Ledamot	2026
Thord Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bawan Azad	Suppleant	2026
Carina Van	Suppleant	2026
Danny Robles Llovera	Suppleant	2026
Ellinor Ancker	Suppleant	2025
Kajsa Modin	Suppleant	2025
Oskar Andersson	Suppleant	2026
Camilla Zarbell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB/Per Hammar	Auktoriserad Revisor	2025
Daniel Castañós	Förtroendevald revisor	2025
Helena Wande	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Almestål		2025
Kalle Blomqvist		2025
Veronica Nordlander	Sammanställande	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 774 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 778 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2022 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften och hyror för garage och p-platser med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 712 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	31 670	31 225	29 982	29 937	29 745
Resultat efter finansiella poster*	1 197	2 502	2 190	4 454	4 321
Soliditet %*	42	40	39	38	37
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	85	84	84	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	712	703	672	672	669
Driftkostnader kr/kvm	486	445	433	389	388
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	463	432	408	352	388
Energikostnad kr/kvm*	222	203	182	167	167
Sparande kr/kvm*	140	160	165	229	186
Ränta kr/kvm	59	32	23	22	25
Skuldsättning kr/kvm*	2 174	2 266	2 279	2 277	2 288
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 508	2 615	2 630	2 644	2 657
Räntekänslighet %*	3,5	3,7	3,9	3,9	3,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 454 021	15 160 282	50 772 292	2 502 241
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 502 241	-2 502 241
Reservering underhållsfond		1 260 000	-1 260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-982 942	982 942	
Årets resultat				1 196 865
Vid årets slut	1 454 021	15 437 340	52 997 475	1 196 865

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	53 274 533
Årets resultat	1 196 865
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	982 942
Summa	54 194 339

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **54 194 339**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	31 670 440	31 224 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	452 558	162 849
Summa rörelseintäkter		32 122 998	31 387 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 998 159	-19 232 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 760 125	-4 357 807
Personalkostnader	Not 6	-336 082	-339 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 886 128	-3 886 128
Summa rörelsekostnader		-28 980 494	-27 815 940
Rörelseresultat		3 142 504	3 571 596
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	840
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	611 220	313 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 556 859	-1 383 596
Summa finansiella poster		-1 945 639	-1 069 355
Resultat efter finansiella poster		1 196 865	2 502 241
Årets resultat		1 196 865	2 502 241



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	141 939 603	145 825 731
Summa materiella anläggningstillgångar		141 939 603	145 825 731
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		141 981 603	145 867 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 321	0
Övriga fordringar	Not 13	133 398	129 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 585 468	1 035 631
Summa kortfristiga fordringar		1 720 187	1 165 059
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	26 873 138	25 817 294
Summa kassa och bank		26 873 138	25 817 294
Summa omsättningstillgångar		28 593 325	26 982 353
Summa tillgångar		170 574 928	172 850 084

Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 454 021	1 454 021	
Fond för yttre underhåll	15 437 340	15 160 282	
Summa bundet eget kapital	16 891 361	16 614 303	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	52 997 475	50 772 292	
Årets resultat	1 196 865	2 502 241	
Summa fritt eget kapital	54 194 339	53 274 533	
Summa eget kapital	71 085 700	69 888 835	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 096 368	53 529 724
Summa långfristiga skulder		9 096 368	53 529 724
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	84 875 938	44 438 231
Leverantörsskulder		823 357	452 639
Skatteskulder		82 231	58 984
Övriga skulder	Not 17	999 115	1 011 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 612 220	3 469 831
Summa kortfristiga skulder		90 392 860	49 431 525
Summa eget kapital och skulder	170 574 928	172 850 084	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 142 504	3 571 596
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 886 128	3 886 128
	7 028 632	7 457 724
Erhållen ränta	388 552	139 063
Erlagd ränta	-2 412 978	-1 268 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 004 205	6 328 342
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-332 460	106 276
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	379 748	-343 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 051 493	6 091 258
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 995 649	-564 721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 995 649	-564 721
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 055 844	5 526 537
Likvida medel vid årets början	25 817 294	20 290 757
Likvida medel vid årets slut	26 873 138	25 817 294
Kassa och Bank BR	26 873 138	25 817 294



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

De bedömda tekniska livslängderna är:

Byggnad	Beräknad total livslängd	Beräknad återstående livslängd
Stomme och grund	100	50
Stomkompletteringar	50	32
Värme, sanitet	50	32
Installationer	25	7
Fasad (2020)	50	45
Tak	30	0
Fönster	50	22
Hissar	30	14
Vatten och avlopp	25	22
Restpost	50	32

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	26 451 754	26 334 734
Hyror, lokaler	4 817 495	4 540 889
Hyror, garage	261 053	262 721
Hyror, p-platser	166 195	165 753
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-238 818	-301 102
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 877	-4 821
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 936	-11 661
Rabatter	-4 442	-150
Bränsleavgifter, bostäder	163 216	173 524
Elavgifter	64 800	64 800
Summa nettoomsättning	31 670 440	31 224 687

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga avgifter	4 125	1 500
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	74 655	109 737
Erhållna statliga bidrag	268 215	0
Övriga rörelseintäkter (övernattningslägenhet mm)	55 419	51 612
Försäkringsersättningar	50 144	0
Summa övriga rörelseintäkter	452 558	162 849

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-982 942	-539 644
Reparationer	-2 063 965	-2 644 498
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 260 210	-1 236 963
Tomträttsavgäld	-2 293 900	-2 293 900
Arrendeavgifter	0	-5 258
Försäkringspremier	-933 378	-824 150
TV	-664 997	-613 844
Pcb/Radonsanering	-8 375	-8 375
Återbäring från Riksbyggen	3 800	38 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 645	0
Obligatoriska besiktningar	-20 284	-14 327
Snö- och halkbekämpning	-932 305	-474 940
Förbrukningsinventarier- och förbrukningsmaterial	-27 131	-3 178
Vatten	-1 639 960	-1 125 686
Fastighetsel	-1 193 620	-1 791 066
Uppvärmning	-6 760 733	-5 871 295
Sophantering och återvinning	-733 585	-599 806
Förvaltningsarvode drift (städning gemensamma utrymmen)	-1 477 929	-1 223 450
Summa driftskostnader	-20 998 159	-19 232 281

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-2 482 953	-3 057 716
IT-kostnader	-392 910	-388 227
Arvode, yrkesrevisorer	-43 750	-49 979
Övriga försäljningskostnader	-4 125	0
Övriga förvaltningskostnader	-137 542	-127 077
Kreditupplysningar	-1 073	-874
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-80 780	-102 837
Kontorsmateriel (tryck av info och årsredovisningar)	-58 038	0
Telefon (inkl. abonnemang till hissar)	-77 340	-67 686
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-48 476
Medlems- och föreningsavgifter	-28 350	-14 175
Bankkostnader	-13 571	-8 401
Övriga externa kostnader (förvaltningskostnader utöver avtal Riksbyggen)	-439 693	-492 359
Summa övriga externa kostnader	-3 760 125	-4 357 807

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-190 400	-185 750
Sammanträdesarvoden	-43 700	-33 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 740	-38 890
Övriga kostnadsersättningar	-16 200	-23 930
Sociala kostnader	-59 042	-57 554
Summa personalkostnader	-336 082	-339 724

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 886 128	-3 886 128
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 886 128	-3 886 128

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen (Riksbyggen)	0	840
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	840

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	606 753	312 666
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	497	735
Övriga ränteintäkter (skattekonto)	3 970	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	611 220	313 401

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	233 186 001	233 186 001
	233 186 001	233 186 001
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	233 186 001	233 186 001
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-87 360 270	-83 474 142
	-87 360 270	-83 474 142
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 886 128	-3 886 128
	-3 886 128	-3 886 128
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-91 246 398	-87 360 270
Restvärde enligt plan vid årets slut	141 939 603	145 825 731
Varav		
Byggnader	141 939 603	145 825 731
Taxeringsvärden		
Bostäder	818 000 000	818 000 000
Lokaler	33 600 000	33 600 000
	851 600 000	851 600 000
Totalt taxeringsvärde	851 600 000	851 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>446 200 000</i>	<i>446 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>405 400 000</i>	<i>405 400 000</i>
Not 11 Andra långfristiga fordringar		
	2024-08-31	2023-08-31
84 st Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen (Riksbyggen)	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 321	-13 374
Kundfordringar	0	13 374
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 321	0

Not 13 Övriga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	133 398	129 428
Summa övriga fordringar	133 398	129 428
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	442 862	220 194
Förutbetalda försäkringspremier	329 428	274 523
Förutbetalt förvaltningsarvode	210 187	201 645
Förutbetald tv-avgift	0	51 154
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	96 957	96 957
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 601	0
Förutbetald tomträttsavgäld	500 433	191 158
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 585 468	1 035 631
Not 15 Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
Transaktionskonto Swedbank	6 741 817	11 116 076
Bankmedel Handelsbanken	302 790	251 931
Bankmedel SBAB	19 828 531	14 449 287
Summa kassa och bank	26 873 138	25 817 294



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	93 972 306	97 967 955
Nästa års kortfristiga del av långfristiga skulder	-84 833 213	-44 072 854
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-42 725	-365 377
Långfristig skuld vid årets slut	9 096 368	53 529 724

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-04-15	7 000 000,00	-7 000 000,00	0,00	0,00
SBAB		2024-05-10	23 863 588,00	-23 726 119,00	137 469,00	0,00
SBAB		2024-05-15	5 489 938,00	-5 466 964,00	22 974,00	0,00
SBAB	4,43%	2025-07-16 (rörligt)	0,00	7 000 000,00	6 160,00	6 993 840,00
SBAB		2024-08-15	3 381 026,00	0,00	3 381 026,00	0,00
SBAB	4,33%	2025-08-15 (rörligt)	4 449 068,00	0,00	26 748,00	4 422 320,00
SBAB	1,12%	2024-12-11	5 842 500,00	0,00	35 000,00	5 807 500,00
SBAB	2,80%	2025-04-16	5 632 363,00	0,00	52 168,00	5 580 195,00
SBAB	4,23%	2025-05-12 (rörligt)	0,00	23 726 119,00	47 669,00	23 678 450,00
SBAB	4,23%	2025-05-15 (rörligt)	0,00	5 466 964,00	7 968,00	5 458 996,00
SBAB	1,01%	2025-05-15	6 627 404,00	0,00	56 189,00	6 571 215,00
SBAB	1,01%	2025-05-15	12 204 256,00	0,00	112 840,00	12 091 416,00
SBAB	4,14%	2025-05-19	6 850 211,00	0,00	37 781,00	6 812 430,00
SBAB	4,14%	2025-05-19	7 448 964,00	0,00	32 113,00	7 416 851,00
SBAB	3,91%	2026-05-19	9 178 637,00	0,00	39 544,00	9 139 093,00
Summa			97 967 955,00	0,00	3 995 649,00	93 972 306,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 42 725 kr på sina långfristiga skulder därför betraktas detta som en kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns nio lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa redovisas också som kortfristiga skulder. Om dessa lån omsätts ska även de amorteras med 602 366 kr. Utöver detta ska föreningen amortera av ett lån på 6 993 840 kr. Total amortering nästkommande räkenskapsår beräknas bli 7 638 931 kr.

Not 17 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	945 519	967 538
Övriga skulder	0	13 374
Mottagna depositioner	44 796	30 000
Skuld för moms	8 800	927
Summa övriga skulder	999 115	1 011 840



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	429 000	285 119
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	105 505	52 552
Upplupna elkostnader	18 208	80 849
Upplupna vattenavgifter	121 315	90 038
Upplupna värmekostnader	235 076	216 021
Upplupna kostnader för renhållning	51 309	18 587
Upplupna revisionsarvoden	49 650	49 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 787	113 834
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 520 370	2 563 180
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 612 220	3 469 831

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	105 715 600	105 715 600

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Leif Andersson

Nils Antman

Linnea Öst

Emelia Nordström

Benjamin Fjellström

Thord Pettersson

Kajsa Modin
Ledamot Irma Ortega Cruz ersätts av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

KPMG AB

Per Hammar
Auktoriserad revisor

Helena Wände
Förtroendevald revisor

Daniel Castañós
Förtroendevald revisor



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 skuldtynad 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 20,6 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 Tre Damer

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Tre Damer 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



Verifikat

Transaktion 09222115557534327351

Dokument

Årsredovisning 2023 - 231015 version 2
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-12-16 09:29:11 CET (+0100) av Camilla
Zarbell (CZ)
Färdigställt 2024-12-20 14:22:50 CET (+0100)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

Leif Andersson (LA)
leif@tredamer.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
ANDERSSON"
Signerade 2024-12-16 10:12:13 CET (+0100)

Nils Antman (NA)
nils_e.antman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Erik Antman"
Signerade 2024-12-17 17:19:09 CET (+0100)

Linnéa Öst (LÖ)
linnea.ost@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linnéa Öst"
Signerade 2024-12-16 10:12:05 CET (+0100)

Emelia Nordström (EN)
emelia.h.n@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emelia Hedlund Nordström"
Signerade 2024-12-16 10:31:23 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534327351

Benjamin Fjellström (BF)
benjamin_fj@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Benjamin Maqsood Fjellström"
Signerade 2024-12-16 17:00:03 CET (+0100)

Kajsa Modin (KM)
kajsa.mod@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KAJSA MODIN"
Signerade 2024-12-16 10:21:07 CET (+0100)

Thord Pettersson (TP)
Thord.Pettersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thord Ingemar Pettersson"
Signerade 2024-12-16 09:41:50 CET (+0100)

Daniel Castaños (DC)
daniel_ccc@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL CASTAÑOS"
Signerade 2024-12-20 09:04:08 CET (+0100)

Helena Wanda (HW)
helenawande@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA SOFIA GUSTAVA WANDE"
Signerade 2024-12-18 10:57:06 CET (+0100)

Per Hammar (PH)
per.hammar@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
G HAMMAR"
Signerade 2024-12-20 14:22:50 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534327351

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

