

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Södertäljehus nr 3
Org nr: 715600-1179



Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 skall 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 föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 289% till 199%.

I resultatet ingår avskrivningar med 275 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 512 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	26

Total tomtarea	6 986 m ²
Total bostadsarea	3 558 m ²
Total lokalarea	149 m ²

Årets taxeringsvärde	41 043 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 821 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 241 tkr och planerat underhåll för 115 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, motorvärmare	12 377
Huskropp utvändigt, konsol entrétag	102 874

Planerat underhåll

	År
Målning trapphus	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Lake	Ordförande	2021
Heli Kärkkäinen	Sekreterare	2020
Ivan Jozic	Vice ordförande	2020
Linus Rosen	Ledamot	2020
Edvin Bergqvist	Ledamot	2021
Monica Sjöblom	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Zettervall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanna Kevi	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB, Katrine Elbra	Godkänd revisor	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

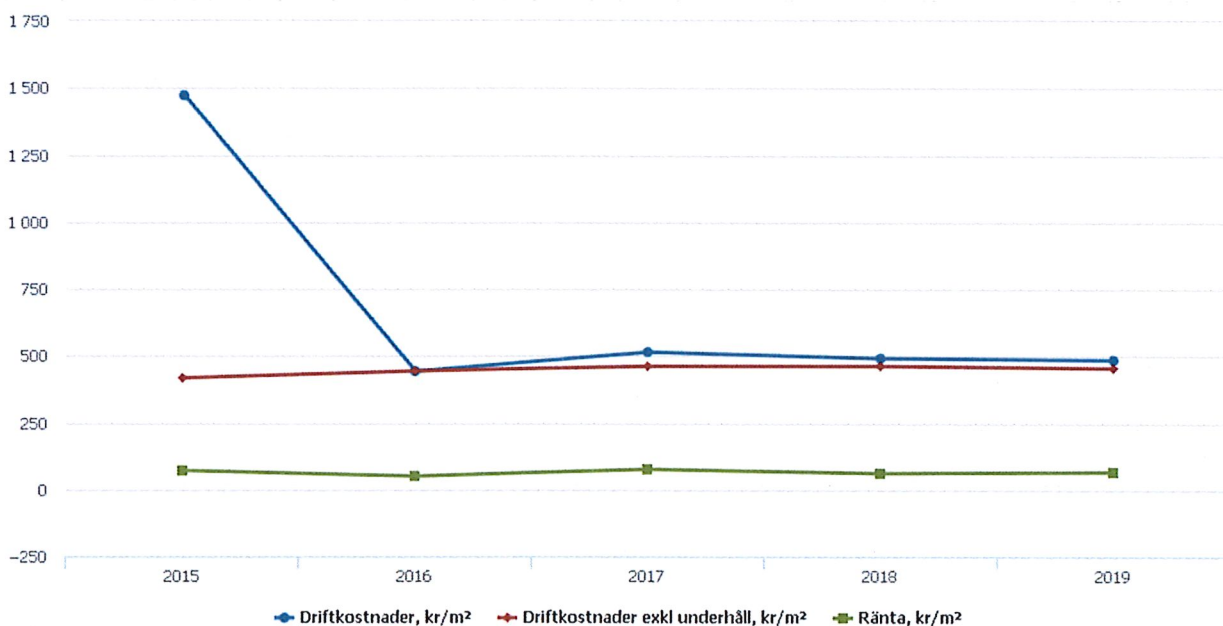
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 766 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 998	2 850	2 709	2 780	2 851
Resultat efter finansiella poster	238	16	-169	209	-3 505
Soliditet %	14	10	-14	-20	-21
Driftkostnader, kr/m ²	485	491	514	442	1 472
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	454	462	461	443	417
Ränta, kr/m ²	66	61	76	50	71



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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Reservfond	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 985	70 819	6 577 199	1 940 784	-5 711 141	16 175
Disposition enl. årsstämmobeslut					16 175	-16 175
Reservering underhållsfond				620 000	-620 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-115 251	115 251	
Årets resultat						237 615
Vid årets slut	85 985	70 819	6 577 199	2 445 533	-6 199 716	237 615

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 694 967
Årets resultat	237 615
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-620 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	115 251
Summa	-5 962 100

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 5 962 100
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 997 922	2 849 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 839	168 620
Summa rörelseintäkter		3 178 761	3 018 553
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 797 104	-1 819 171
Övriga externa kostnader	Not 5	-543 573	-507 386
Personalkostnader	Not 6	-91 236	-175 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-274 849	-274 954
Summa rörelsekostnader		-2 706 761	-2 776 956
Rörelseresultat		472 000	241 597
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen		480	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 186	993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 050	-226 896
Summa finansiella poster		-234 385	-225 423
Resultat efter finansiella poster		237 615	16 175
Årets resultat		237 615	16 175

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 458 790	21 733 639
Summa materiella anläggningstillgångar		21 458 790	21 733 639
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		21 463 790	21 738 639
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 203	55 206
Övriga fordringar	Not 10	99 504	99 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	21 509	60 079
Summa kortfristiga fordringar		128 216	214 789
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 796 281	7 024 187
Summa kassa och bank		1 796 281	7 024 187
Summa omsättningstillgångar		1 924 497	7 238 977
Summa tillgångar		23 388 287	28 977 615

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 648 018	6 648 018
Reservfond		85 985	85 985
Fond för yttre underhåll		2 445 533	1 940 784
Summa bundet eget kapital		9 179 536	8 674 787
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 199 716	-5 711 141
Årets resultat		237 615	16 175
Summa fritt eget kapital		-5 962 100	-5 694 967
Summa eget kapital		3 217 436	2 979 820
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 202 532	23 493 480
Summa långfristiga skulder		19 202 532	23 493 480
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	236 849	1 968 687
Leverantörsskulder		0	223 422
Skatteskulder		4 393	7 605
Övriga skulder		2 848	5 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	724 229	299 271
Summa kortfristiga skulder		968 319	2 504 315
Summa eget kapital och skulder		23 388 287	28 977 615



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Solceller	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 726 112	2 598 777
Hyror, lokaler	57 736	99 522
Hyror, p-platser	82 200	79 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 400	-62 640
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-8 000
Rabatter	-3 552	0
Elavgifter	152 826	142 574
Summa nettoomsättning	2 997 922	2 849 933

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	163 800	97 006
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	16 619	8 629
Fakturerade kostnader	0	1 080
Övriga rörelseintäkter	420	1 614
Försäkringsersättningar	0	60 291
Summa övriga rörelseintäkter	180 839	168 620

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-115 251	-105 216
Reparationer	-241 171	-236 156
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 935	-96 430
Försäkringspremier	-54 368	-56 082
Kabel- och digital-TV	-159 372	-155 665
Pcb/Radonsanering	-2 750	0
Återbäring från Riksbyggen	4 000	3 875
Sotning	-3 500	-112 500
Obligatoriska besiktningar	-25 418	-2 212
Snö- och halkbekämpning	-46 603	-41 351
Förbrukningsinventarier	-2 274	-16 516
Vatten	-150 618	-134 838
Fastighetsel	-184 451	-140 612
Uppvärmning	-561 522	-565 808
Sophantering och återvinning	-114 737	-117 851
Trädgårdsskötsel	-43 133	-41 809
Summa driftkostnader	-1 797 104	-1 819 171

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-336 139	-331 268
IT-kostnader	-22 628	-22 521
Övriga kostnader	-3 979	-3 873
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-24 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 023	-12 786
Kreditupplysningar	-558	-2 885
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 442	-10 435
Konstaterade förluster hyror	-48 066	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 000
Konsultarvoden, vicevärd, individuell elmätning	-59 148	-57 133
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-23 375
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-25 915	-14 560
Summa övriga externa kostnader	-543 573	-507 386

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-63 000	0
Sammanträdesarvoden	0	-79 860
Övriga ersättningar	0	-5 280
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 130	-46 100
Övriga kostnadsersättningar	-880	-2 743
Sociala kostnader	-21 226	-41 462
Summa personalkostnader	-91 236	-175 445

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	0	-180 690
Avskrivningar tillkommande utgifter	-274 849	-94 264
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-274 849	-274 954



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 364 287	1 364 287
Mark	4 961 000	4 961 000
Tillkommande utgifter	18 888 351	12 201 004
	25 213 638	18 526 291
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	6 687 347
	0	6 687 347
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 213 638	25 213 638

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 364 287	-2 806 418
Tillkommande utgifter	-2 115 712	-398 627
	-3 479 999	-3 205 045
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-180 690
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-274 849	-94 264
	-274 849	-274 954
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 754 848	-3 479 999
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 458 790	21 733 639

Varav

Byggnader	16 497 790	16 772 639
Mark	4 961 000	4 961 000

Taxeringsvärden

Bostäder	40 400 000	31 200 000
Lokaler	643 000	1 621 000

Totalt taxeringsvärde	41 043 000	32 821 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 285 000</i>	<i>23 259 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 758 000</i>	<i>9 562 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
10 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 000	5 000

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	99 504	99 504
Summa övriga fordringar	99 504	99 504

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 683	13 318
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	39 841
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 951	2 941
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 875	3 979
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 509	60 079

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	711 106	4 800 921
Transaktionskonto	1 085 175	2 223 267
Summa kassa och bank	1 796 281	7 024 187

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	19 439 381	25 462 167
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-236 849	-1 968 687
Långfristig skuld vid årets slut	19 202 532	23 493 480

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-01-15	1 646 361,00	0,00	1 646 361,00	0,00
SBAB		2019-06-03	2 071 577,00	0,00	2 071 577,00	0,00
SBAB		2019-09-05	2 071 577,00	0,00	2 071 577,00	0,00
SBAB	1,12%	2020-06-29	5 360 000,00	0,00	40 000,00	5 320 000,00
SBAB	1,06%	2020-09-03	5 962 500,00	0,00	150 000,00	5 812 500,00
SBAB	1,04%	2020-09-21	2 455 933,00	0,00	12 725,00	2 443 208,00
SBAB	0,96%	2020-10-15	2 455 933,00	0,00	12 725,00	2 443 208,00
SBAB	1,00%	2020-10-28	3 438 286,00	0,00	17 821,00	3 420 465,00
Summa			25 462 167,00	0,00	6 022 786,00	19 439 381,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 236 849 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 947 396 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 255 136 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	9 405	10 040
Upplupna elkostnader	49 151	24 668
Upplupna vattenavgifter	24 542	0
Upplupna värmekostnader	131 648	74 457
Upplupna kostnader för renhållning	27 184	20 093
Upplupna revisionsarvoden	47 125	24 000
Upplupna styrelsearvoden	3 286	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 979	8 785
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 909	137 228
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	724 229	299 271

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 505	26 000 505

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

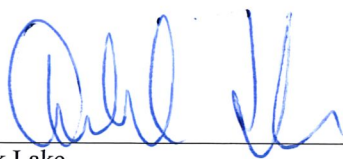
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

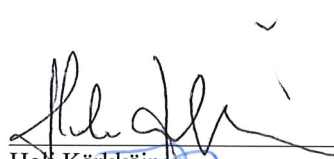
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



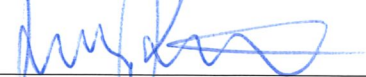
Styrelsens underskrifter

Södertälje 2020-02-19
Ort och datum


Fredrik Lake


Heli Kärkkäinen


Ivan Jozic

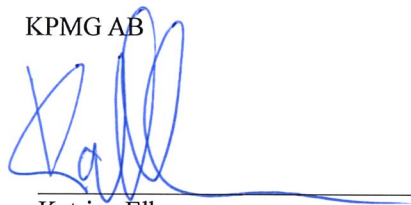

Linus Rosen

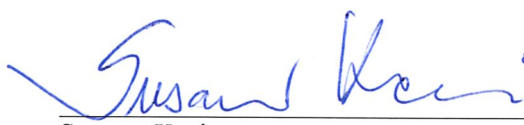

Edvin Bergqvist


Leif Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16

KPMG AB


Katrine Elbra
Godkänd revisor


Susanna Kevi
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 3 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 3 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

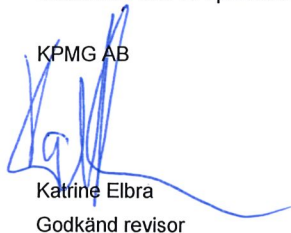
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 16 april 2020

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Susanna Kevi
Förtroendevald revisor

RB BRF Södertäljehus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Södertäljehus nr 3 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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

