

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Sigtunahus 3
Org nr: 714800-1378

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sigtunahus 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

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. Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna Falken 1 i Sigtuna kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 86 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1,5 rum och kokskåp	2
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	12
2 rum och kök	30
3 rum och kök	22
4 rum och kök	6
5 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal förråd	20	
Antal garage	17	
Antal p-platser	55	36 förhyrda och 19 st gästplatser

Total tomtarea	12 088 m ²
Total bostadsarea	5 226 m ²
Total lokalarea	440 m ²

Årets taxeringsvärde	73 519 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	76 933 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppsala. 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, fastighetsdrift, lokalvård och utemiljö
Tele 2	Kabel-TV
Vattenfall Kundservice AB & Energikundservice Sverige	El
Sigtuna Vatten & Renhållning	Vatten
Aimo Park	Bilplatsbevakning
Presto	Brandskydd SBA

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 67 tkr och planerat underhåll för 567 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 649 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på evig sikt är 543 kr per år vilket motsvarar 105 kr per kvadratmeter och år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamspolning	2018
Uteplats	2019
Takbyte	2019-2020
Byte låssystem	2020-2021
Byte källardörrar	2020-2021
Belysning	2021-2022
Stamspolning	2022-2023
Filterbyte	2023-2024
Tvättmaskin	2023-2024
Undercentral	2023-2024
Relining stående stam	2023-2024
Fuktsanering elrum	2022-2023 och 2023-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Montering nya förråd	29 750
Torkrumsavfuktare	61 900
Målningsarbeten	131 798
Entrédörrar	343 597

Planerat underhåll

	År
Förnygringsbeskränning buskar	2025-2026
Målning entréer och trapphus	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Lundgren	Ordförande	2027
Ann-Louise Coleman	Sekreterare	2027
Anna Alm	Ledamot	2026
Margareta Ask	Ledamot	2026
Jeane Kucera	Ledamot	2026
David Grimling	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anton Panou	Suppleant	2027
Ingrid Thörn	Suppleant	2026
Per-Åke Holm	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Bo Nordin	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Forssman	2026

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bodil Källgården	2026
Patricia Bizot	2026
Stephanie Hjelm	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har bland annat följande hanterats:

- Nya entré portar
- Eways övergår till KG Knutsson.
- Arborister utfört trädbeskrning
- Nya stadgar antagna på årsstämman
- Vår och höststäddagar antagna på årsstämman
- Målning samt översyn av tvättstugan, bl a ny avfuktare, nya torklinor, renoverat mangelbord samt timer för tvättstugetiderna.
- Slutbesiktning, garantibesiktning av våra nya tak
- 6 nya Troax gallerförråd, källaren Falkvägen 8.
- Nytt avtal gällande lokalvård – trappuppgångar - med Riksbyggen.

Styrelsen framför sitt varma tack till alla medlemmar för roligt samarbete och trevlig anda inom föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 248	3 979	3 812	3 747	3 677
Resultat efter finansiella poster	14	-54	193	273	-282
Soliditet %	57	55	55	-46	-47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	95	95	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	759	733	704	690	677
Energikostnad kr/kvm	209	188	173	166	157
Sparande kr/kvm	176	149	151	188	173
Skuldsättning kr/kvm	2 456	2 695	2 725	2 755	2 784
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 663	2 923	2 956	2 988	3 020
Räntekänslighet %	3,5	4,0	4,2	4,3	4,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För information kring vad som ingår i årsavgiften se not 2.

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 (i begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i not 2) 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	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	270 553	24 627 500	828 807	-6 004 558	-53 979
Disposition enl. årsstämmobeslut				-53 979	53 979
Reservering underhållsfond			543 000	-543 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-567 045	567 045	
Årets resultat					14 318
Vid årets slut	270 553	24 627 500	804 762	-6 034 492	14 318

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 058 537
Årets resultat	14 318
Årets fondreservering enligt stadgarna	-543 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	567 045
Summa	-6 020 173

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 6 020 173

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 247 965	3 979 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 937	7 980
Summa rörelseintäkter		4 265 902	3 987 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 570 658	-2 373 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-779 234	-729 634
Personalkostnader	Not 6	-135 542	-129 975
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-415 642	-465 739
Summa rörelsekostnader		-3 901 076	-3 698 394
Rörelseresultat		364 826	288 654
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 019	13 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-358 527	-355 652
Summa finansiella poster		-350 508	-342 633
Resultat efter finansiella poster		14 318	-53 979
Årets resultat		14 318	-53 979

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	32 034 424	32 443 461
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	46 038	52 643
Summa materiella anläggningstillgångar		32 080 461	32 496 104
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	43 000	43 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 000	43 000
Summa anläggningstillgångar		32 123 461	32 539 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 659	6 565
Övriga fordringar	Not 14	599 038	591 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	238 855	112 575
Summa kortfristiga fordringar		842 552	710 370
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 532 722	2 300 469
Summa kassa och bank		1 532 722	2 300 469
Summa omsättningstillgångar		2 375 274	3 010 839
Summa tillgångar		34 498 735	35 549 943

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	270 553	270 553	
Uppskrivningsfond	24 627 500	24 627 500	
Fond för yttre underhåll	804 762	828 807	
Summa bundet eget kapital	25 702 815	25 726 860	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 034 492	-6 004 558	
Årets resultat	14 318	-53 979	
Summa fritt eget kapital	-6 020 173	-6 058 537	
Summa eget kapital	19 682 642	19 668 323	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 749 750	4 189 500
Summa långfristiga skulder		13 749 750	4 189 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	167 000	10 894 250
Leverantörsskulder		198 008	123 010
Skatteskulder	Not 18	11 987	8 380
Övriga skulder	Not 19	102 041	108 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	587 307	557 648
Summa kortfristiga skulder		1 066 343	11 692 119
Summa eget kapital och skulder		34 498 735	35 549 943

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	364 826	288 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	415 642	465 739
	780 469	754 394
Erhållen ränta	8 019	14 073
Erlagd ränta	-357 403	-359 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	431 085	409 134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-132 182	50 021
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	100 350	-102 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399 253	356 165
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	60 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	60 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 167 000	-167 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 167 000	-167 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-767 747	249 165
Likvida medel vid årets början	2 300 469	2 051 304
Likvida medel vid årets slut	1 532 722	2 300 469

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	43
Fönster	Linjär	40
Fastighetsförbättringar	Linjär	40
Sophus	Linjär	15
Fastighetsförbättringar	Linjär	30
Säkerhetsdörrar	Linjär	30
Balkonger	Linjär	30
Parkeringsplatser	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	3 967 452	3 780 012
Hyror, lokaler	26 162	25 596
Hyror, garage	87 728	69 228
Hyror, p-platser	106 120	82 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-925	-550
Elavgifter	44 901	3 524
Övriga avgifter	60	60
Övriga ersättningar	16 471	19 202
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Summa nettoomsättning	4 247 965	3 979 069

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, vatten, TV och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	1 920	1 980
Försäkringsersättningar	16 017	6 000
Summa övriga rörelseintäkter	17 937	7 980

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Underhåll	-567 045	-369 383
Reparationer	-66 660	-124 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-159 178	-149 510
Försäkringspremier	-96 832	-84 678
Kabel- och digital-TV	-107 625	-104 356
Återbäring från Riksbyggen	2 400	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 752	-10 388
Serviceavtal	-14 318	-14 192
Sotning	0	-3 175
Snö- och halkbekämpning	-125 688	-219 151
Statuskontroll	0	-2 138
Förbrukningsinventarier	-1 891	-1 072
Fordons- och maskinkostnader	-3 250	-3 250
Vatten	-220 340	-185 940
Fastighetsel*	-154 249	-103 785
Uppvärmning	-808 919	-763 873
Sophantering och återvinning	-133 533	-135 655
Förvaltningsarvode drift	-104 779	-98 937
Summa driftskostnader	-2 570 658	-2 373 046

*Föreningen har installerat laddstolpar vilket bidragit till ökade elkostnader. Förbrukad el från laddstolpar debiteras nyttjande medlem via Eways, se not 2.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-664 466	-622 405
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-7 509	-7 780
Arvode, yrkesrevisor	-25 400	-20 600
Övriga förvaltningskostnader	-22 409	-47 978
Kreditupplysningar	-375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 032	-14 037
Representation	-2 192	-3 256
Kontorsmateriel	-20 941	-3 398
Befarade förluster hyror/avgifter*	-15 726	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 450	-6 450
Bankkostnader	-3 611	-3 654
Övriga externa kostnader	-122	-77
Summa övriga externa kostnader	-779 234	-729 634

*Avser fordringar på Eways för intäkter från elbilsladdning.

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-58 900	-55 000
Sammanträdesarvoden	-54 600	-49 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 352	-2 292
Sociala kostnader	-19 690	-23 683
Summa personalkostnader	-135 542	-129 975

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-409 037	-458 634
Avskrivning Installationer	-6 605	-7 105
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-415 642	-465 739

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	211	239
Övriga ränteintäkter	7 808	12 780
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 019	13 019

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-358 308	-355 652
Övriga räntekostnader	-219	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-358 527	-355 652

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 377 884	3 377 884
Mark	613 500	613 500
Tillkommande utgifter	17 261 644	17 261 644
Markanläggning	1 459 807	1 459 807
	22 712 835	22 712 835
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 712 835	22 712 835

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 377 884	-3 377 884
Tillkommande utgifter	-10 059 183	-9 600 549
Markanläggningar	-1 459 807	-1 459 807
	-14 896 874	-14 438 240

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-409 037	-458 634
	-409 037	-458 634

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Ackumulerade upp- och nedskrivningar	-15 305 911	-14 896 874
Ingående uppskrivningar	24 627 500	24 627 500
	24 627 500	24 627 500

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	32 034 424	32 443 461
Mark	25 241 000	25 241 000
Tillkommande utgifter	6 793 424	7 661 095

Taxeringsvärden

Bostäder	72 600 000	76 000 000
Lokaler	919 000	933 000

Totalt taxeringsvärde

	73 519 000	76 933 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 693 000</i>	<i>51 692 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 826 000</i>	<i>25 241 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	141 544	141 544
Installationer	89 800	149 800
	231 344	291 344
Årets anskaffningar		
Installationer	0	-60 000
	0	-60 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	231 344	231 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-141 544	-141 544
Installationer	-37 158	-30 053
	-178 702	-171 597
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 605	-7 105
	-6 605	-7 105
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-141 544	-141 544
Installationer	-43 763	-37 158
	-185 307	-178 702
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 038	52 643
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	46 038	52 643

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	43 000	43 000
Summa andra långfristiga fordringar	43 000	43 000
<i>Avser andelar i Riksbyggen</i>		

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	727	2 160
Osäkra hyres- och kundfordringar*	19 658	4 405
Nedskrivning av kundfordringar*	-15 726	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 659	6 565

*Avser fordringar på Eways för intäkter från elbilsladdning.

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	599 038	591 230
Summa övriga fordringar	599 038	591 230

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 473	29 886
Förutbetalda driftkostnader	0	6 834
Förutbetalt förvaltningsarvode	178 437	53 221
Förutbetald renhållning	11 349	10 962
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 016	8 874
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	624	648
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 956	2 150
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 855	112 575

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	63	3 816
Transaktionskonto	1 532 659	2 296 653
Summa kassa och bank	1 532 722	2 300 469

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	13 916 750	15 083 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-167 000	-50 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-10 844 250
Långfristig skuld vid årets slut	13 749 750	4 189 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,58%	2026-09-30	2 944 250,00	0,00	1 117 000,00	1 827 250,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2026-09-30	3 039 500,00	0,00	50 000,00	2 989 500,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2027-01-30	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2027-03-30	6 600 000,00	0,00	0,00	6 600 000,00
STADSHYPOTEK	2,72%	2027-06-01	1 300 000,00	0,00	0,00	1 300 000,00
Summa			15 083 750,00	0,00	1 167 000,00	13 916 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 167 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 13 081 750 kr.

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	159 178	149 510
Debiterad preliminärskatt	-147 191	-141 130
Summa skatteskulder	11 987	8 380

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	102 011	107 951
Skuld för moms	30	881
Summa övriga skulder	102 041	108 832

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	19 690	23 683
Upplupna räntekostnader	31 762	30 638
Upplupna elkostnader	11 928	796
Upplupna vattenavgifter	36 893	31 539
Upplupna värmekostnader	28 766	29 536
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 100
Upplupna styrelsearvoden	115 852	106 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	573
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 415	314 490
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	587 307	557 648

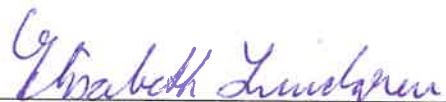
Not 21 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	15 867 000	15 867 000


Styrelsens underskrifter

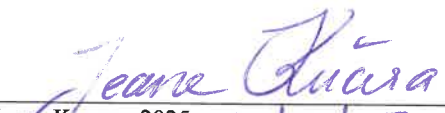
Årsredovisningens innehåll blev klart 2025- 11-21


Årsredovisningen undertecknas



Elisabeth Lundgren, 2025- 12-03


Ann-Louise Coleman, 2025- 12-07


Margareta Ask, 2025- 12 07

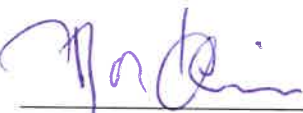

Jeané Kucera, 2025- 25/12/07


Anna Alm, 2025- 12-07


David Grimling, 2025- 12-08

Våra revisionsberättelser har lämnats den 10 december 2025


Tomas Ericson, Auktoriserad revisor
Borev revision AB

 3/12-25
Bo Nordin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Sigtunahus Nr 3, org.nr 714800-1378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sigtunahus Nr 3 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sigtunahus Nr 3 räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 10 december 2025



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Sigtunahus 3, Org nr: 714800 - 1378

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Sigtunahus 3 org. nr. 714800 - 1378 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sigtuna 3/12-25

Ort och datum

Bo Nordin

Bo Nordin

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

RB BRF Sigtunahus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sigtunahus 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

