

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

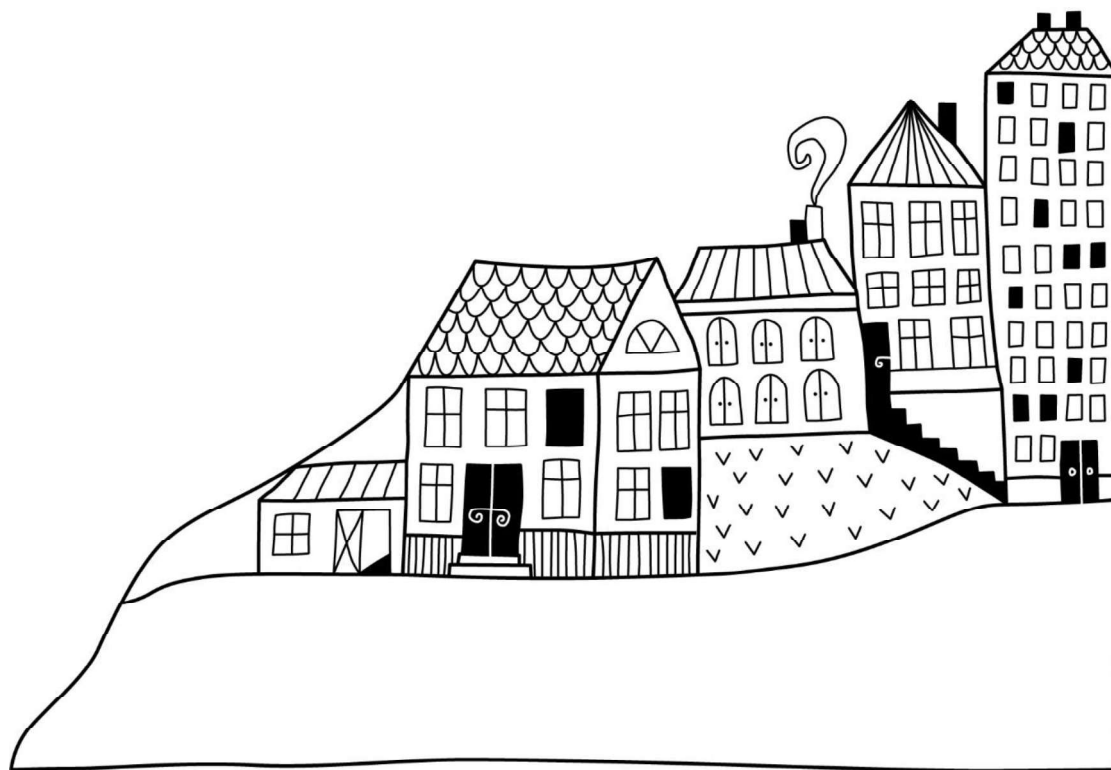
RB BRF Södertäljehus nr 3
Org nr: 715600-1179





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr
3 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 256 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 539 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilen 1 i Södertälje kommun, fastigheten innehas med äganderätt. 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 Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	26

Total tomtarea	6 986 m ²
Total bostadsarea	3 558 m ²
Total lokalarea	168 m ²

Årets taxeringsvärde	53 515 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 461 000 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 1 109 tkr och planerat underhåll för 112 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast oktober 2024. Den visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på motsvarande 1 527 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 termostatventiler	2013/2014
Takarbeten	2014
Byte av huvudstammar under byggnader	2015
Låssystem, byte fastighets- och lägenhetslås	2015
Elinstallation trapphus	2017
Ventilationsarbeten, belysning mm	2018
Motorvärmare	2019
Konsol entrétag	2019
Beskärning ekar samt bortforsling	2020
Målning trapphus, dräningsarbeten, el-arbeten och installation av tvättmaskin	2023
Dräneringsarbeten	2024
Tvättmaskin och torkskåp	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Dagvattenledningar	24 563
Stamspolning	87 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Bredberg	Ordförande	2026
Per Sundberg	Vice ordförande	2026
Jimmy Lundqvist	Ledamot	2027
Thomas Karlsson	Ledamot	2027
Jonas Solvestad	Ledamot	2026
Fredrik Lake	Ledamot	2026
Mia Turai	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inga suppleanter invalda enligt stadgarna.	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets AB, Karin François	Auktoriserad revisor	2026
Sofia Lindelöf	Förtroendevald revisor	2026
Heli Kärkkäinen	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nicole Carlsson	Valberedning	2026
Christine Andersson	Valberedning	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade året 2024 brand i installerade solceller vilket inneburit efterhantering från branden under räkenskapsåret 2024 och arbetet med nya solceller har fortsatt under 2025. Flera nya solcellspaneler har kunnat monteras under året och arbetet färdigställdes under 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 12%..

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna 2026-01-01 med 3%.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 263	3 921	3 755	3 219	3 243
Resultat efter finansiella poster*	1 310	-2 469	-2 892	-1 201	417
Soliditet %*	-4	-11	1	14	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	69	96	89	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 160	1 061	1 013	867	871
Energikostnad kr/kvm*	303	276	256	251	269
Sparande kr/kvm*	443	-324	74	121	223
Ränta kr/kvm	236	262	243	75	40
Skuldsättning kr/kvm*	6 893	6 168	5 708	4 835	4 901
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 218	6 460	5 977	5 064	5 133
Räntekänslighet %*	6,2	6,1	5,9	5,8	5,9

* 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 294	6 583 724	0	1 424 495	-7 995 232	-2 468 862
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 468 862	2 468 862
Reservering underhållsfond				781 000	-781 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-111 813	111 813	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 283 801
Vid årets slut	64 294	6 583 724	0	2 093 682	-11 133 281	1 283 801

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 464 093
Årets resultat	1 283 801
Årets fondreservering enligt stadgarna	-781 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	111 813
Summa	-9 849 480

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 849 480**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 262 835	3 920 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 748 658	8 780
Summa rörelseintäkter		6 011 492	3 929 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 972 910	-3 590 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 045	-556 662
Personalkostnader	Not 6	-156 389	-154 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-255 671	-269 080
Övriga rörelsekostnader		0	-856 816
Summa rörelsekostnader		-3 856 015	-5 427 381
Rörelseresultat		2 155 478	-1 498 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 332	17 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-878 538	-987 936
Summa finansiella poster		-845 206	-970 825
Resultat efter finansiella poster		1 310 272	-2 468 862
Skatter			
Övriga skatter		-26 471	0
Årets resultat		1 283 801	-2 468 862

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 054 893	19 235 576
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 423 741	496 610
Summa materiella anläggningstillgångar		21 478 634	19 732 186
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		21 483 634	19 737 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-304
Övriga fordringar	Not 13	101 628	102 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	326 176	282 071
Summa kortfristiga fordringar		427 804	384 198
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 912 175	1 113 040
Summa kassa och bank		3 912 175	1 113 040
Summa omsättningstillgångar		4 339 979	1 497 238
Summa tillgångar		25 823 613	21 234 425



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
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	2 093 682	1 424 495	
Summa bundet eget kapital	8 827 685	8 158 498	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-11 133 280	-7 995 232	
Årets resultat	1 283 801	-2 468 862	
Summa fritt eget kapital	-9 849 480	-10 464 093	
Summa eget kapital	-1 021 795	-2 305 596	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 683 173	22 982 924
Leverantörsskulder		313 531	21 514
Skatteskulder		10 994	6 344
Övriga skulder	Not 17	203 372	56 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	634 338	472 552
Summa kortfristiga skulder		26 845 408	23 540 020
Summa eget kapital och skulder		25 823 613	21 234 425



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 155 478	-1 498 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	255 671	269 080
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		856 816
Förändring inkomstskatt	-26 471	
	2 384 677	-372 141
Erhållen ränta	33 332	17 112
Erlagd ränta	-771 481	-997 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 646 528	-1 352 896
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-43 606	496
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	498 081	-14 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 101 004	-1 366 523
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-2 002 118	-498 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 002 118	-498 688
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-299 751	-284 421
Upptagna lån	3 000 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 700 249	1 715 579
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 799 135	-149 632
Likvida medel vid årets början	1 113 040	1 262 672
Likvida medel vid årets slut	3 912 175	1 113 040
Kassa och Bank BR	3 912 175	1 113 040



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	100
Solceller	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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 760 716	3 357 780
Hyror, lokaler	74 453	74 396
Hyror, p-platser	88 550	97 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-37 392	-35 232
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 850	-1 500
Rabatter	0	-3 120
Elavgifter	251 141	242 188
Kabel-tv-avgifter	117 000	174 200
Övriga ersättningar	7 026	13 993
Övriga sidointäkter	3 191	59
Summa nettoomsättning	4 262 835	3 920 564

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	16 539	8 780
Försäkringsersättningar	1 732 119	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 748 658	8 780

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-111 813	-137 508
Reparationer	-1 109 076	-1 825 305
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 210	-112 560
Försäkringspremier	-161 652	-144 333
Kabel- och digital-TV	-118 428	-150 046
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Serviceavtal	-6 080	0
Obligatoriska besiktningar	-4 830	-18 651
Snö- och halkbekämpning	-34 586	-30 202
Förbrukningsinventarier	0	-5 707
Vatten	-287 728	-191 240
Fastighetsel	-219 250	-211 009
Uppvärmning	-622 369	-627 257
Sophantering och återvinning	-105 085	-103 014
Förvaltningsarvode drift	-76 303	-34 205
Summa driftskostnader	-2 972 910	-3 590 537

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-878 452	-977 181
Övriga räntekostnader	-86	-118
Övriga finansiella kostnader	0	-10 638
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-878 538	-987 936

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 364 287	1 364 287
Mark	4 961 000	4 961 000
Tillkommande utgifter	16 981 497	18 888 351
	23 306 784	25 213 638
Årets utrangeringar		
Tillkommande utgifter- solceller	0	-1 906 854
	0	-1 906 854
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 306 784	23 306 784

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 364 287	-1 364 287
Tillkommande utgifter	-2 706 921	-3 489 957
	-4 071 208	-4 854 244

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-180 683	-267 002
	-180 683	-267 002

Årets utrangering

Tillkommande utgifter- solceller	0	1 050 038
----------------------------------	---	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 251 891	-4 071 208
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 054 893	19 235 576
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	14 093 893	14 274 576
Mark	4 961 000	4 961 000

Taxeringsvärden

Bostäder	53 000 000	50 800 000
Lokaler	515 000	661 000

Totalt taxeringsvärde

53 515 000	51 461 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>38 229 000</i>	<i>34 375 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>15 286 000</i>	<i>17 086 000</i>
-------------------	-------------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	498 688	0
Inventarier & verktyg	64 000	64 000
	562 688	64 000
Årets anskaffningar		
Installationer	2 002 118	498 688
	2 002 118	498 688
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 564 806	562 688
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-2 078	0
Inventarier & verktyg	-64 000	-64 000
	-66 078	-64 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Installationer	- 74 987	-2 078
Årets avskrivning Inventarier & verktyg	0	0
	-74 987	-2 078
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-141 065	-66 078
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 423 741	496 610
Varav		
Installationer	2 423 741	496 610
Inventarier & verktyg	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 000	5 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	101 628	102 431
Summa övriga fordringar	101 628	102 431

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	172 256	161 652
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 335	86 029
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 054	29 535
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 530	4 855
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	326 176	282 071

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 601 092	201 092
Transaktionskonto	1 311 083	911 949
Summa kassa och bank	3 912 175	1 113 040

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	25 683 173	22 982 924
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-305 458	-299 698
Nästa års villkorsändringar lån	-25 377 715	-22 683 226
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,60%	2026-09-23	2 356 616,00	2 356 616,00	15 233,00	2 341 383,00
SBAB	2,77%	2026-10-19	2 356 616,00	2 356 616,00	15 233,00	2 341 383,00
SBAB	2,75%	2026-10-30	3 299 231,00	3 299 231,00	21 324,00	3 277 907,00
SBAB	2,79%	2026-07-01	4 420 000,00	4 420 000,00	40 000,00	4 380 000,00
SBAB	2,67%	2026-09-07	5 062 500,00	5 062 500,00	150 000,00	4 912 500,00
SBAB	2,79%	2026-01-16	1 500 000,00	1 500 000,00	0	1 500 000,00
SBAB	2,70%	2026-04-15	1 960 000,00	1 960 000,00	30 000,00	1 930 000,00
SBAB	2,70%	2026-10-02	2 000 000,00	2 000 000,00	0	2 000 000,00
SBAB	2,79%	2026-03-31	3 000 000,00	3 000 000,00	0	3 000 000,00
Summa			25 954 963,00	25 954 963,00	271 790,00	25 683 173

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	143 013	0
Övriga skulder	302	0
Skuld för moms	60 057	56 626
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	203 372	56 686

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	136 104	29 047
Upplupna elkostnader	26 241	27 674
Upplupna vattenavgifter	25 168	20 000
Upplupna värmekostnader	73 741	76 741
Upplupna kostnader för renhållning	0	20 417
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48	16 058
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	340 035	249 616
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	634 338	472 552

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 505	26 000 505

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-21.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Bredberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Lake

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per Sundberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jimmy Lundqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Karlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonas Solvestad,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mia Turai,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signeringen

Azets AB

Karin François
Auktoriserad Revisor

Sofia Lindelöf
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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578794271

Dokument

Årsredovisning 2025 RB Brf Södertäljehus nr 3 231103

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-05-22 09:57:29 CEST (+0200) av Emelie Karlsson (EK)

Färdigställt 2026-05-26 13:40:27 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Bredberg (FB)

fb@rb3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK BREDBERG"

Signerade 2026-05-22 17:52:26 CEST (+0200)

Fredrik Lake (FL)

fredriklake@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL FREDRIK LAKE"

Signerade 2026-05-22 10:23:12 CEST (+0200)

Jimmy Lundqvist (JL)

jimmboy93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMMY LUNDQVIST"

Signerade 2026-05-25 16:46:41 CEST (+0200)

Jonas Solvestad (JS)

josocrap@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SOLVESTAD"

Signerade 2026-05-24 01:00:22 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578794271

Per Sundberg (PS)
per-sundberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
SUNDBERG"
Signerade 2026-05-25 10:18:30 CEST (+0200)

Thomas Karlsson (TK)
gosehob@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS KARLSSON"
Signerade 2026-05-25 13:28:00 CEST (+0200)

Mia Turai (MT)
mia.turai@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA
TURAI"
Signerade 2026-05-22 10:28:57 CEST (+0200)

Sofia Lindelöf (SL)
sofia.lindelof@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIA LINDELÖF"
Signerade 2026-05-25 20:01:21 CEST (+0200)

Karin Francois (KF)
karin.francois@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin
Maria Francois"
Signerade 2026-05-26 13:40:27 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578794271

Detta verifikat är utfärdat 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>



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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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 2025 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:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Karin Francois
Auktoriserad revisor

Sofia Lindelöf
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557578799029

Document

1. RB, BRF Södertäljehus nr 3

Main document

2 pages

Initiated on 2026-05-22 09:59:12 CEST (+0200) by Emelie Karlsson (EK)

Finalised on 2026-05-26 13:44:00 CEST (+0200)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Sofia Lindelöf (SL)

sofia.lindelof@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SOFIA LINDELÖF"

Signed 2026-05-25 20:03:17 CEST (+0200)

Karin Francois (KF)

karin.francois@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "Karin Maria Francois"

Signed 2026-05-26 13:44:00 CEST (+0200)

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

