

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Sigtunahus 3  
Org nr: 714800-1378





---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 1  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |



8



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sigtunahus 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 546% till 179%.

I resultatet ingår avskrivningar med 534 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 268 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



### 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 Proinova. 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 |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 12    |
| Antal garage    | 17    |
| Antal p-platser | 40    |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 12 088 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 5 160 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea   | 270 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 64 417 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 64 417 000 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 |
| FF-Fastighetsservice AB                               | Fastighetsskötsel     |
| FF-Fastighetsservice AB                               | Lokalvård             |
| Aimo Park                                             | Bilplatsbevakning     |
| Com Hem AB                                            | Kabel-TV              |
| Vattenfall Kundservice AB & Energikundservice Sverige | El                    |
| Sigtuna Vatten & Renhållning                          | Vatten                |
| Liselotte Lööf Miljö AB                               | Sophämtning           |

#### 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 107 tkr och planerat underhåll för 7 357 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020. Rekommenderad avsättning per år är 319 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning  | År   |
|--------------|------|
| Stamspolning | 2018 |
| Uteplats     | 2019 |

##### Årets utförda underhåll (tkr)

| Beskrivning    | Belopp |
|----------------|--------|
| Ny tvättmaskin | 50     |
| Takbyte        | 7 306  |

##### Planerat underhåll

| Beskrivning       | År   |
|-------------------|------|
| Låsbyte           | 2021 |
| Byte källardörrar | 2021 |

g

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         | 2020                           |
| Ann-Louise Coleman  | Sekreterare        | 2020                           |
| Margaretha Ask      | Ledamot            | 2021                           |
| Lisa Georgsson      | Ledamot            | 2021                           |
| Anton Berglund      | Ledamot            | 2021                           |
| Johanna Jangland    | Ledamot Riksbyggen | Tills vidare                   |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Jeane Kucera        | Suppleant            | 2020                           |
| Malin Delin         | Suppleant            | 2020                           |
| Jeanette Nordström  | Suppleant            | 2021                           |
| Gustav Sköld        | Suppleant Riksbyggen | Tills vidare                   |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer |                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| Bo Nordin           | Förtroendevald revisor | 2020                           |
| Deloitte            | Auktoriserad revisor   | 2020                           |

| Valberedning     | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|------------------|--------------------------------|
| Bodil Källgården | 2020                           |
| Stephanie Hjelm  | 2020                           |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 3 579     | 3 529     | 3 439     | 3 434     | 3 354     |
| Resultat efter finansiella poster                | -6 802    | -521      | 426       | 501       | -1 629    |
| Årets resultat                                   | -6 802    | -521      | 426       | 501       | -1 629    |
| Balansomslutning                                 | 11 390    | 14 768    | 15 327    | 14 910    | 14 658    |
| Soliditet %                                      | -45       | 12        | 15        | 12        | 9         |
| Likviditet %                                     | 179       | 546       | 617       | 507       | 306       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 664       | 649       | 636       | 635       | 618       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 1 682     | 530       | 322       | 326       | 685       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 327       | 332       | 306       | 306       | 274       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 39        | 32        | 32        | 37        | 43        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 2 899     | 2 138     | 2 145     | 2 265     | 2 154     |
| Skuldkvot %                                      | 4,32      | 3,29      | 4,00      | 4,00      | 4,00      |

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Ja

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                  | Bundet          |                | Fritt               |                   |
|----------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|-------------------|
|                                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början                            | 270 553         | 219 941        | 1 742 500           | -520 511          |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                   |                 |                | -520 511            | 520 511           |
| Disposition underhållsfond enligt årsstämmobeslut* |                 | -219 941       | 219 941             |                   |
| Reservering underhållsfond                         |                 | 319 000        | -319 000            |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond                  |                 | -319 000       | 319 000             |                   |
| Årets resultat                                     |                 |                |                     | -6 801 986        |
| <b>Vid årets slut</b>                              | <b>270 553</b>  | <b>0</b>       | <b>1 441 930</b>    | <b>-6 801 986</b> |

\*Avsättning till underhållsfond har tidigare skett efter beslut av årsstämman. Enligt föreningens stadgar ska avsättning dock göras enligt belopp i underhållsplan.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | 1 441 930         |
| Årets resultat                          | -6 801 986        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -319 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 319 000           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-5 360 056</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>- 5 360 056</b> |
|----------------------------------------|--------------------|

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 3 578 577                | 3 528 789                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 61 104                   | 233 174                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>3 639 681</b>         | <b>3 761 963</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -9 131 809               | -3 063 406               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -340 266                 | -352 023                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -185 644                 | -149 499                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -534 426                 | -534 426                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-10 192 145</b>       | <b>-4 099 354</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-6 552 465</b>        | <b>-337 392</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 4 128                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 47                       | 63                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -249 568                 | -187 311                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-249 521</b>          | <b>-183 119</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-6 801 986</b>        | <b>-520 511</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-6 801 986</b>        | <b>-520 511</b>          |

gr

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 9 736 673         | 10 271 099        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>9 736 673</b>  | <b>10 271 099</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 43 000            | 43 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>43 000</b>     | <b>43 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>9 779 673</b>  | <b>10 314 099</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 13 201            | -3 097            |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 556 030           | 442 718           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 85 490            | 80 127            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>654 721</b>    | <b>519 748</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 956 044           | 3 934 207         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>956 044</b>    | <b>3 934 207</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 610 765</b>  | <b>4 453 955</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>11 390 439</b> | <b>14 768 055</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |            | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 270 553           | 270 553           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 0                 | 219 941           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>270 553</b>    | <b>490 494</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 441 930         | 1 742 500         |
| Årets resultat                               |            | -6 801 986        | -520 511          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-5 360 056</b> | <b>1 221 989</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>-5 089 503</b> | <b>1 712 483</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18     | 15 582 250        | 12 239 250        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>15 582 250</b> | <b>12 239 250</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18     | 157 000           | 127 750           |
| Leverantörsskulder                           | Not 19     | 92 339            | 44 501            |
| Övriga skulder                               | Not 20, 21 | 113 323           | 116 439           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22     | 535 030           | 527 632           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>897 692</b>    | <b>816 322</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>11 390 439</b> | <b>14 768 055</b> |



# 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              | 43       |
| Fönster                 | Linjär              | 40       |
| Fastighetsförbättringar | Linjär              | 40       |
| Sophus                  | Linjär              | 15       |
| Fastighetsförbättringar | Linjär              | 30       |
| Säkerhetsdörrar         | Linjär              | 30       |
| Balkonger               | Linjär              | 30       |
| Parkeringsplatser       | Linjär              | 20       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

g

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 425 863                | 3 348 420                |
| Hyrer, lokaler                        | 25 596                   | 49 996                   |
| Hyrer, garage                         | 68 928                   | 76 272                   |
| Hyrer, p-platser                      | 64 950                   | 64 650                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | 0                        | -55                      |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | 0                        | -7 344                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -6 760                   | -3 150                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 578 577</b>         | <b>3 528 789</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter                        | 60                       | 60                       |
| Övriga ersättningar                    | 21 233                   | 27 418                   |
| Fakturerade kostnader                  | 540                      | 360                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1                       | 1                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 4 046                    | 540                      |
| Försäkringsersättningar                | 35 226                   | 204 795                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>61 104</b>            | <b>233 174</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -7 356 899               | -1 142 717               |
| Reparationer                         | -107 303                 | -397 137                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -129 064                 | -124 592                 |
| Försäkringspremier                   | -56 035                  | -53 491                  |
| Kabel- och digital-TV                | -87 408                  | -85 787                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 3 000                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -28 995                  | 0                        |
| Serviceavtal                         | -8 469                   | -5 522                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -8 375                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | 0                        | -50 000                  |
| Förbrukningsinventarier              | -9 320                   | -22 943                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -1 625                   | -57                      |
| Vatten                               | -147 711                 | -135 069                 |
| Fastighetsel                         | -116 654                 | -120 606                 |
| Uppvärmning                          | -576 511                 | -591 739                 |
| Sophantering och återvinning         | -87 649                  | -72 309                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -409 791                 | -264 437                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-9 131 809</b>        | <b>-3 063 406</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -267 699                 | -266 851                 |
| Lokalkostnader                             | 0                        | 1 158                    |
| Resekostnader                              | 0                        | -1 500                   |
| IT-kostnader                               | -6 860                   | -8 108                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -20 279                  | -20 950                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -14 391                  | -18 193                  |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -725                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 121                  | -15 947                  |
| Representation                             | -6 644                   | -5 100                   |
| Kontorsmateriel                            | -797                     | -1 823                   |
| Telefon och porto                          | -200                     | -3 185                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -4 300                   | -6 450                   |
| Bankkostnader                              | -1 975                   | -1 975                   |
| Övriga externa kostnader                   | 0                        | -2 375                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-340 266</b>          | <b>-352 023</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -45 400                  | -41 900                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -58 800                  | -47 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -47 400                  | -45 600                  |
| Sociala kostnader                                     | -34 044                  | -14 999                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-185 644</b>          | <b>-149 499</b>          |

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

|                                                                                          | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -68 199                  | -68 199                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -466 227                 | -466 227                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-534 426</b>          | <b>-534 426</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 4 128                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>4 128</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 47                       | 63                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>47</b>                | <b>63</b>                |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -212 304                 | -183 684                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -769                     | -3 627                   |
| Övriga finansiella kostnader                            | -36 495                  | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-249 568</b>          | <b>-187 311</b>          |



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-08-31         | 2019-08-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| 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          |
|                                                        | <b>22 712 835</b>  | <b>22 712 835</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>22 712 835</b>  | <b>22 712 835</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -3 377 884         | -3 377 884         |
| Tillkommande utgifter                                  | -7 735 639         | -7 269 412         |
| Markanläggningar                                       | -1 328 213         | -1 260 014         |
|                                                        | <b>-12 441 737</b> | <b>-11 907 310</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -466 227           | -466 228           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -68 199            | -68 199            |
|                                                        | <b>-534 426</b>    | <b>-534 427</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-12 976 162</b> | <b>-12 441 737</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>9 736 673</b>   | <b>10 271 099</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 0                  | 0                  |
| Mark                                                   | 613 500            | 613 500            |
| Tillkommande utgifter                                  | 9 059 778          | 9 526 005          |
| Markanläggningar                                       | 63 396             | 131 594            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 63 800 000         | 63 800 000         |
| Lokaler                                                | 617 000            | 617 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>64 417 000</b>  | <b>64 417 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>42 387 000</i>  | <i>42 387 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>22 030 000</i>  | <i>22 030 000</i>  |

8

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                         | 2020-08-31      | 2019-08-31      |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                 |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | 334 689         | 334 689         |
| Installationer                                          | 23 750          | 23 750          |
|                                                         | <b>358 439</b>  | <b>358 439</b>  |
| <b>Utrangeringar</b>                                    |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | -193 145        | 0               |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>             | <b>-193 145</b> | <b>0</b>        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>           | <b>165 294</b>  | <b>358 439</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                 |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | -334 689        | -334 689        |
| Installationer                                          | -23 750         | -23 750         |
|                                                         | <b>-358 439</b> | <b>-358 439</b> |
| <b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>      |                 |                 |
| Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning | 193 145         | 0               |
|                                                         | <b>193 145</b>  | <b>0</b>        |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                       |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | -141 544        | -334 689        |
| Installationer                                          | -23 750         | -23 750         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>  | <b>-165 294</b> | <b>-358 439</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>             | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 43 000        | 43 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>43 000</b> | <b>43 000</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 13 201        | -3 097        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>13 201</b> | <b>-3 097</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar               | 93 114         | 97 586         |
| Skattekonto                    | 462 916        | 345 132        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>556 030</b> | <b>442 718</b> |

8

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 18 831        | 18 372        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 29 000        | 32 243        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 22 308        | 22 308        |
| Förutbetald renhållning                                   | 7 419         | 0             |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 7 308         | 7 204         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 624           | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>85 490</b> | <b>80 127</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2020-08-31     | 2019-08-31       |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Handkassa                   | 2 289          | 3 372            |
| Transaktionskonto           | 953 755        | 3 930 835        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>956 044</b> | <b>3 934 207</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 15 739 250        | 12 367 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -157 000          | -127 750          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>15 582 250</b> | <b>12 239 250</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,65%      | 2021-09-30          | 3 267 000,00         | 0,00                    | 40 000,00          | 3 227 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,59%      | 2022-01-30          | 1 200 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 1 200 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,35%      | 2023-03-30          | 6 600 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 6 600 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,99%      | 2024-09-30          | 0,00                 | 3 500 000,00            | 87 750,00          | 3 412 250,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,10%      | 2025-06-01          | 1 300 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 1 300 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>12 367 000,00</b> | <b>3 500 000,00</b>     | <b>127 750,00</b>  | <b>15 739 250,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 157 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                 | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 92 339        | 44 501        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>92 339</b> | <b>44 501</b> |



**Not 20 Skatteskulder**

|                                  | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Skatteskulder                    | 93 114     | 97 586     |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 129 064    | 124 592    |
| Debiterad preliminärskatt        | -222 178   | -222 178   |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 111 174        | 112 019        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 2 149          | 1 407          |
| Clearing                           | 0              | 3 013          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>113 323</b> | <b>116 439</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 25 096         | 18 149         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 23 519         | 17 999         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 23 455         | 40 537         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 21 091         |
| Upplupna elkostnader                                      | 1 288          | 1 780          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 24 882         | 24 014         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 24 274         | 23 578         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 263            | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 20 000         | 19 600         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 109 600        | 90 300         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 4 300          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 278 353        | 270 584        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>535 030</b> | <b>527 632</b> |

**Not 23 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 867 000 | 14 111 000 |

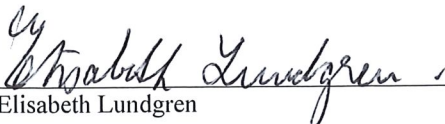
**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

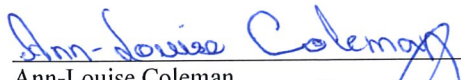


Styrelsens underskrifter

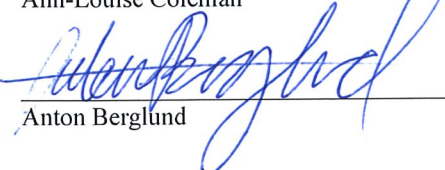
Sigtuna 19/10 2020  
Ort och datum

  
Elisabeth Lundgren

  
Margaretha Ask

  
Ann-Louise Coleman

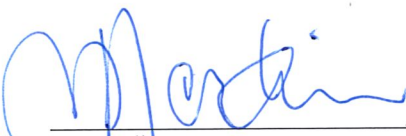
  
Lisa Georgsson

  
Anton Berglund

  
Johanna Jangland

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/11 - 2020

  
Deloitte  
Auktoriserad revisor

  
Bo Nordin  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Sigtunahus 3  
organisationsnummer 714800-1378

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Sigtunahus 3 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Sigtunahus 3 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Östersund den 5 november 2020

Deloitte AB

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i RB BRF Sigtunahus 3, org. nr. 714800-1378

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Sigtunahus 3, org. nr. 714800-1378 för räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31.

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.

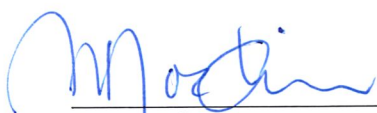
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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.

12/11.20

Ort och datum



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](http://www.riksbyggen.se)

