

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

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 2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 8%.

Kommande verksamhetsår ska föreningens sju lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 275 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 618 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 558 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	168 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	51 461 000 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 419 tkr och planerat underhåll för 2 893 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast januari 2023. Den visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på motsvarande 1 429 tkr per år under en 10 års-period.

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

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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 entrétak	2019	
Beskärning ekar samt bortforsling	2020	
Målning trapphus, dräningsarbeten, el-arbeten och installation av tvättmaskin	2023	

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Dräneringsarbeten	2 892 748

##### Planerat underhåll

	År	Kommentar
Entréparti trä	2024	
Byte cirkulationspump	2024	

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Heli Kärkkäinen	Ordförande	2025
Fredrik Lake	Sekreterare	2025
Ivan Jozic	Vice ordförande	2024
Jonas Solvestad	Ledamot	2024
Matilda Davidsson	Ledamot	2024
Helene Andersson	Ledamot	2024
Johan Barpetrus	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patrik Lexell	Suppleant	2025
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Sofia Lindelöf	Förtroendevald revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Carlsson	2024
Nina Nylen	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari 2023 blev föreningen stämd till tingsrätten av en medlem, vars lägenhet drabbats av vattenskada under våren 2022. Det var utifrån kommande vatten som orsakade skadan vilket gjorde att lägenheten inte var beboelig från juni 2022 och närmare ett år framåt. Medlemmen yrkade på att föreningen skulle stå för ett antal kostnader denne haft på grund av detta. Föreningen anlät advokat och nådde under våren 2023 en uppgörelse med medlemmen innan ärendet gick till tingsrätten för ett avgörande. Det innebar att alla delar av stämningen med detta var slutgiltigt behandlade.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 5% från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 899 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

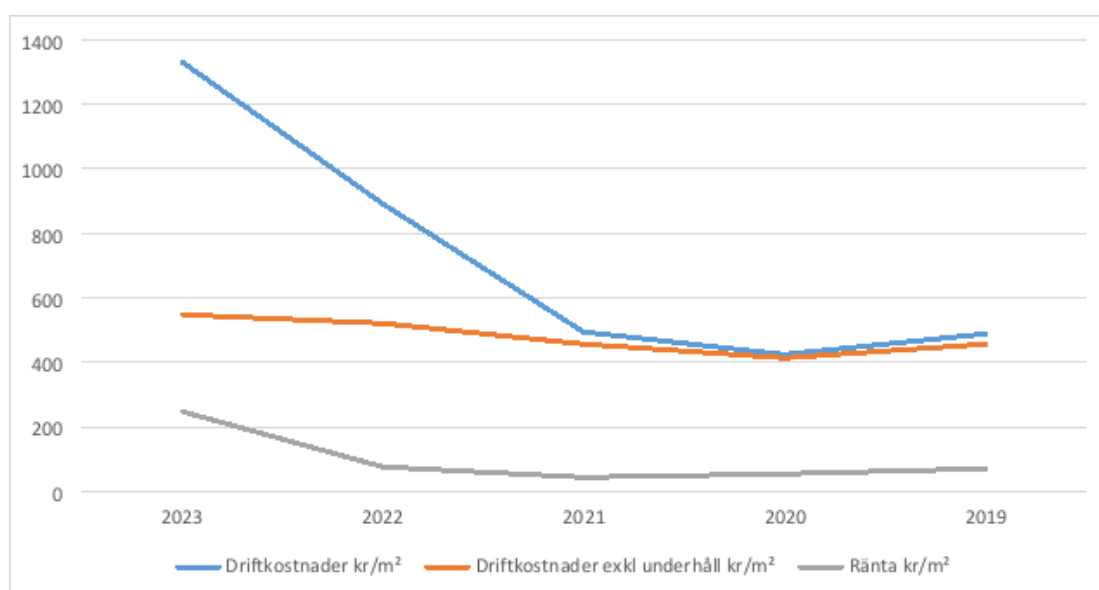
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 550	3 043	3 058	3 034	2 998
Rörelsens intäkter	4 039	3 219	3 243	3 219	3 179
Resultat efter finansiella poster*	-2 892	-1 201	417	623	238
Årets resultat	-2 892	-1 201	417	623	238
Resultat exkl avskrivningar	-2 618	-927	692	898	512
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 399	-1 671	69	275	-108
Balansomslutning	22 012	22 065	23 038	23 020	23 388
Årets kassaflöde	182	-717	205	-203	-5 228
Soliditet %*	1	14	18	17	14
Likviditet %	8	7	11	10	199
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	96	96	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	1,0	1,1	1,0	0,7	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 013	867	871	864	855
Driftkostnader kr/kvm	1 321	885	488	420	482
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	544	516	451	412	451
Energikostnad kr/kvm*	256	251	269	225	241
Underhållsfond kr/kvm	210	776	945	816	656
Reservering till underhållsfond kr/kvm	210	200	167	167	166
Sparande kr/kvm*	74	121	223	249	168
Ränta kr/kvm	243	75	40	53	66
Skuldsättning kr/kvm*	5 708	4 835	4 901	5 019	5 217
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 977	5 064	5 133	5 256	5 464
Räntekänslighet %*	5,9	5,8	5,9	6,1	6,4

\*obligatoriska nyckeltal



Upplysning avseende förlust:

Det negativa resultatet kan till stor del förklaras med ett underhållsarbete avseende dränering i fastigheten på 2 892 748 kr. Föreningen behöver se över sin avgiftsnivå framåt för att klara av framtida underhåll.

## 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). 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 294	6 583 724	2 890 707	-5 367 567	-1 201 452
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 201 452	1 201 452
Reservering underhållsfond			781 000	-781 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 890 704	2 890 704	
Årets resultat					-2 892 424
<b>Vid årets slut</b>	<b>64 294</b>	<b>6 583 724</b>	<b>781 003</b>	<b>-4 459 315</b>	<b>-2 892 424</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 569 020
Årets resultat	-2 892 424
Årets fondreservering enligt stadgarna	-781 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 890 704
<b>Summa</b>	<b>-7 351 740</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 7 351 740**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 550 281	3 042 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	488 915	176 499
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 039 196</b>	<b>3 219 462</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 921 248	-3 279 688
Övriga externa kostnader	Not 5	-673 265	-467 229
Personalkostnader	Not 6	-172 160	-130 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-274 849	-274 849
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 041 523</b>	<b>-4 152 397</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 002 327</b>	<b>-932 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		100	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 123	8 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-906 320	-277 647
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-890 097</b>	<b>-268 517</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 892 424</b>	<b>-1 201 452</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 892 424</b>	<b>-1 201 452</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	20 359 394	20 634 243
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 359 394</b>	<b>20 634 243</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 364 394</b>	<b>20 639 243</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 074	-302
Övriga fordringar	Not 13	101 421	99 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	274 199	245 729
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>384 694</b>	<b>345 033</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 262 672	1 080 259
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 262 672</b>	<b>1 080 259</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 647 366</b>	<b>1 425 292</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 011 760</b>	<b>22 064 535</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	6 648 018	6 648 018	
Reservfond	85 985	85 985	
Fond för yttre underhåll	781 003	2 890 707	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>7 515 006</strong>	<strong>9 624 710</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-4 459 316	-5 367 567	
Årets resultat	-2 892 424	-1 201 452	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-7 351 740</strong>	<strong>-6 569 020</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>163 266</strong>	<strong>3 055 690</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 267 345	18 016 838
Leverantörsskulder		25 454	67 088
Skatteskulder		8 858	9 776
Övriga skulder	Not 17	55 683	33 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	491 154	881 966
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>21 848 494</strong>	<strong>19 008 845</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>22 011 760</strong>	<strong>22 064 535</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 892 424	-1 201 452
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	274 849	274 849
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 617 575</b>	<b>-926 603</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-39 660	-18 356
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-410 858	472 498
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 068 094</b>	<b>-472 461</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	3 250 507	-244 943
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 250 507</b>	<b>-244 943</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>182 413</b>	<b>-717 404</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 080 259</b>	<b>1 797 663</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 262 672</b>	<b>1 080 259</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Solceller	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 198 024	2 780 748
Hyror, lokaler	73 676	72 595
Hyror, p-platser	94 100	82 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 332	-33 024
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-900	-1 750
Elavgifter	219 713	142 194
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 550 281</b>	<b>3 042 963</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	186 550	163 590
Övriga ersättningar	18 075	12 554
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Erhållna statliga bidrag	60 600	0
Övriga rörelseintäkter	420	360
Försäkringsersättningar	223 270	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>488 915</b>	<b>176 499</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 892 748	-1 376 069
Reparationer	-419 372	-318 888
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 895	-105 345
Försäkringspremier	-121 090	-108 000
Kabel- och digital-TV	-164 829	-214 494
Återbäring från Riksbyggen	3 300	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 882	0
Obligatoriska besiktningar	-5 000	-2 608
Bevakningskostnader	-4 540	0
Snö- och halkbekämpning	-82 637	-65 678
Förbrukningsinventarier	-1 044	-5 126
Vatten	-226 787	-165 663
Fastighetsel	-142 055	-223 196
Uppvärmning	-583 996	-544 893
Sophantering och återvinning	-123 725	-113 080
Förvaltningsarvode drift	-39 947	-39 347
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 921 248</b>	<b>-3 279 688</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-330 981	-321 250
Lokalkostnader	0	-18 000
IT-kostnader	-3 836	-3 774
Övriga riskkostnader	0	-4 359
Arvode, yrkesrevisorer	-32 188	-23 500
Övriga förvaltningskostnader	-10 898	-2 903
Kreditupplysningar	-679	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 908	-12 075
Medlems- och föreningsavgifter	-1 500	-3 000
Konsultarvoden	0	-38 500
Bankkostnader	-2 738	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	-250 188	0
Övriga externa kostnader	-20 349	-37 769
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-673 265</b>	<b>-467 229</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	0	-67 550
Övriga ersättningar	-2 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-121 000	-31 850
Övriga kostnadsersättningar	-7 500	0
Sociala kostnader	-41 160	-31 231
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-172 160</b>	<b>-130 631</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-274 849	-274 849
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-274 849</b>	<b>-274 849</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 132	8 542
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	177	6
Övriga ränteintäkter	1 814	102
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16 123</b>	<b>8 650</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-906 320	-277 647
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-906 320</b>	<b>-277 647</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 364 287	1 364 287
Mark	4 961 000	4 961 000
Tillkommande utgifter	18 888 351	18 888 351
	<b>25 213 638</b>	<b>25 213 638</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 213 638</b>	<b>25 213 638</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 364 287	-1 364 287
Tillkommande utgifter	-3 215 108	-2 940 259
	<b>-4 579 395</b>	<b>-4 304 546</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-274 849	-274 849
	<b>-274 849</b>	<b>-274 849</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 854 244</b>	<b>-4 304 546</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 359 394</b>	<b>20 909 092</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	15 398 394	15 673 243
Mark	4 961 000	4 961 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	50 800 000	50 800 000
Lokaler	661 000	661 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 461 000</b>	<b>51 461 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>34 375 000</i>	<i>34 375 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 086 000</i>	<i>17 086 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	5 000	5 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	101 421	99 606
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>101 421</b>	<b>99 606</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	144 333	121 090
Förutbetalda driftkostnader	0	4 540
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 745	78 532
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 502	40 699
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	887	869
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 732	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>274 199</b>	<b>245 729</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	536 279	522 564
Transaktionskonto	726 393	557 695
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 262 672</b>	<b>1 080 259</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	21 267 345	18 016 838
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-252 367	-249 453
Nästa års villkorsändringar lån	-21 014 978	-17 767 385
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,78%	2024-07-01	4 500 000,00	0,00	40 000,00	4 460 000,00
SBAB	4,78%	2024-09-05	5 365 500,00	0,00	150 000,00	5 212 500,00
SBAB	4,82%	2024-09-23	2 398 345,00	0,00	17 498,00	2 380 847,00
SBAB	4,68%	2024-10-17	2 398 345,00	0,00	17 498,00	2 380 847,00
SBAB	4,78%	2023-10-30	3 357 648,00	0,00	24 497,00	3 333 151,00
SBAB	4,95%	2024-04-16	0	1 500 000,00	0	1 500 000,00
SBAB	4,85%	2024-04-15	0	2 000 000,00	0	2 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>18 016 838,00</b>	<b>3 500 000,00</b>	<b>252 367,00</b>	<b>21 267 345</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 252 367 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan har föreningens fem lån villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som kortfristigskuld trots att föreningen inte har fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	38 977	24 986
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	383 547
Upplupna elkostnader	11 364	12 007
Upplupna vattenavgifter	39 506	4 332
Upplupna värmekostnader	79 259	78 129
Upplupna revisionsarvoden	25 013	24 075
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 513	53 612
Beräknat förvaltningsarvode	0	7 363
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	279 522	293 915
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>491 154</b>	<b>881 966</b>

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
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

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Heli Kärkkäinen

\_\_\_\_\_  
Fredrik Lake

\_\_\_\_\_  
Ivan Jozic

\_\_\_\_\_  
Matilda Davidsson

\_\_\_\_\_  
Jonas Solvestad

\_\_\_\_\_  
Helene Andersson

\_\_\_\_\_  
Johan Barpetrus

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor

\_\_\_\_\_  
Sofia Lindelöf  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## HELI KÄRKKÄINEN

Underskrivare 1

Serienummer: afcd0d1e87032b[...]4b3c697234355

IP: 77.53.xxx.xxx

2024-06-07 15:30:01 UTC



## FREDRIK LAKE

Underskrivare 1

Serienummer: 4bc620bb507363[...]83fc5c26896a3

IP: 192.71.xxx.xxx

2024-06-07 15:38:26 UTC



## IVAN JOZIC

Underskrivare 1

Serienummer: 392d1b9ed6e2ff[...]af7d88030d299

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-06-07 16:14:14 UTC



## Matilda Davidsson

Underskrivare 1

Serienummer: 7dc56094adbb99[...]600a06cca9b68

IP: 212.3.xxx.xxx

2024-06-07 17:02:17 UTC



## HELENE ANDERSSON

Underskrivare 1

Serienummer: 72d1b3d968274c[...]e26860c07812a

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-06-07 19:32:45 UTC



## JONAS SOLVESTAD

Underskrivare 1

Serienummer: 354cb6806c1d54[...]4249112fe2fb7

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-06-09 19:50:36 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JOHAN BARPETRUS

### Underskrivare 1

Serienummer: f25e434f4339b3[...]40bf302eb3c6b

IP: 213.115.xxx.xxx

2024-06-10 05:34:39 UTC



## SOFIA LINDELÖF

### Underskrivare 2

Serienummer: 6e680f3a238cfa[...]jee0821618e7da

IP: 77.53.xxx.xxx

2024-06-10 06:49:37 UTC



## KATRINE ELBRA

### Underskrivare 2

Serienummer: 357cc8caa3cfa6[...]7a7ae7d8ef0d9

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-06-10 07:22:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# 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 2023.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 2023 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Sofia Lindelöf  
Förtroendevald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## SOFIA LINDELÖF

### Undertecknare

Serienummer: 6e680f3a238cfa[...]ee0821618e7da

IP: 77.53.xxx.xxx

2024-06-10 06:51:19 UTC



## KATRINE ELBRA

### Undertecknare

Serienummer: 357cc8caa3cfa6[...]7a7ae7d8ef0d9

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-06-10 07:23:19 UTC



Penneo dokumentnyckel: 7DKOL-5PM8H-15XX-AFW05-HGDDO-U02UX

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# 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, fastighetservice 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)

