

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Sigtunahus nr 3
Org nr: 714800-1378



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sigtunahus 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal förråd	14	
Antal garage	17	
Antal p-platser	55	36 förhyrda och 19 st gästplatser

Total tomtarea	12 088 m ²
Total bostadsarea	5 160 m ²
Total lokalarea	437 m ²

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

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, fastighetsdrift och utemiljö
Sjöbergs Fastighetsservice	Lokalvård
Tele 2	Kabel-TV
Vattenfall Kundservice AB & Energikundservice Sverige	El
Sigtuna Vatten & Renhållning	Vatten
Liselotte Löf Miljö AB	Sophämtning
Aimo Park	Bilplatsbevakning
Presto	Brandskydd SBA
Schneider	Service och funktionsgenomgång undercentral

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 124 tkr och planerat underhåll för 369 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades i maj och visar på ett underhållsbehov på 615 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på 30 års sikt är 115 kr per kvadratmeter och år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamspolning	2018
Uteplats	2019
Takbyte	2019-2020
Byte låssystem	2020-2021
Byte källardörrar	2020-2021
Belysning	2021-2022
Stamspolning	2022-2023
Fuktsanering elrum	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	63 248
UC	122 500
Relining stående stam	132 175
Filterbyte	6 178
Fuktsanering elrum	45 282

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	2025
Ann-Louise Coleman	Sekreterare	2025
Margareta Ask	Ledamot	2025
Anna Alm	Ledamot	2026
Jeane Kucera	Ledamot	2026
David Grimling	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Thörn	Suppleant	2026
Malin Delin	Suppleant	2025
Per-Åke Holm	Suppleant	2026
Johanna Jangland	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Bo Nordin	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Elisabeth Forssman	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bodil Källgården	2025	
Patricia Bizot	2025	
Stephanie Hjelm	2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har bland annat följande hanterats:

- FNI (Förpacknings Nära Insamling) nytt lagkrav från 1/1-24
- Hjärtstartare
- Eways får uppdraget att sköta debiteringen för laddstolparna
- Undercentralen moderniseras och digitaliseras
- Byte rostig huvudledning, avloppet, Stora Brännbovägen
- Fuktsanering av 2 el-rum, Fornborgsvägen
- Diverse åtgärder mot objudna gäster i Pergolan.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	3 960	3 790	3 719	3 646	3 579
Resultat efter finansiella poster	-54	193	273	-282	-6 802
Soliditet %	55	55	-46	-47	-45
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	94	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	733	704	690	677	664
Energikostnad kr/kvm	188	173	166	157	150
Sparande kr/kvm	149	151	188	173	195
Skuldsättning kr/kvm	2 695	2 725	2 755	2 784	2 812
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 923	2 956	2 988	3 020	3 050
Räntekänslighet %	4,0	4,2	4,3	4,5	4,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (i begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i not 2) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett underskott till följd av avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet). Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% från 1 januari 2025. Styrelsen har upprättat en femårsbudget som indikerar ett behov av avgiftshöjning med ytterligare 4% från 1 januari 2026. Budgeten utvärderas årligen för att ge en långsiktig hållbar ekonomi för föreningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	270 553	24 627 500	603 190	-5 971 482	192 542
Disposition enl. årsstämmobeslut				192 542	-192 542
Reservering underhållsfond			595 000	-595 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-369 383	369 383	
Årets resultat					-53 979
Vid årets slut	270 553	24 627 500	828 807	-6 004 558	-53 979

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 778 940
Årets resultat	-53 979
Årets fondreservering enligt stadgarna	-595 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	369 383
Summa	-6 058 537

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 058 537**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 959 810	3 789 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 239	42 147
Summa rörelseintäkter		3 987 049	3 832 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 373 046	-2 070 383
Övriga externa kostnader	Not 5	-729 634	-705 537
Personalkostnader	Not 6	-129 975	-148 337
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-465 739	-472 530
Summa rörelsekostnader		-3 698 394	-3 396 786
Rörelseresultat		288 654	435 250
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	860
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 019	16 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-355 652	-259 911
Summa finansiella poster		-342 633	-242 708
Resultat efter finansiella poster		-53 979	192 542
Årets resultat		-53 979	192 542

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 443 461	32 902 095
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	52 643	119 748
Summa materiella anläggningstillgångar		32 496 104	33 021 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	43 000	43 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 000	43 000
Summa anläggningstillgångar		32 539 104	33 064 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 565	420
Övriga fordringar	Not 15	591 230	582 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	112 575	178 128
Summa kortfristiga fordringar		710 370	761 446
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 300 469	2 051 304
Summa kassa och bank		2 300 469	2 051 304
Summa omsättningstillgångar		3 010 839	2 812 750
Summa tillgångar		35 549 943	35 877 593

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 553	270 553
Uppskrivningsfond		24 627 500	24 627 500
Fond för yttre underhåll		828 807	603 190
Summa bundet eget kapital		25 726 860	25 501 243
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 004 558	-5 971 482
Årets resultat		-53 979	192 542
Summa fritt eget kapital		-6 058 537	-5 778 940
Summa eget kapital		19 668 323	19 722 302
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 189 500	15 083 750
Summa långfristiga skulder		4 189 500	15 083 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 894 250	167 000
Leverantörsskulder	Not 19	123 010	132 922
Skatteskulder	Not 20	8 380	23 734
Övriga skulder	Not 21	108 832	109 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	557 648	638 234
Summa kortfristiga skulder		11 692 119	1 071 541
Summa eget kapital och skulder		35 549 943	35 877 593

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	288 654	435 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	465 739	472 530
	754 394	907 780
Erhållen ränta	14 073	17 342
Erlagd ränta	-359 333	-245 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	409 134	679 330
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	50 021	23 524
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-102 990	107 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 165	810 333
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	60 000	-126 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten	60 000	-126 050
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-167 000	-167 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-167 000	-167 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	249 165	517 283
Likvida medel vid årets början	2 051 304	1 534 022
Likvida medel vid årets slut	2 300 469	2 051 304

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	43, färdigavskriven
Fönster	Linjär	40
Fastighetsförbättringar	Linjär	40
Sophus	Linjär	15
Fastighetsförbättringar	Linjär	30
Säkerhetsdörrar	Linjär	30
Balkonger	Linjär	30
Parkeringsplatser	Linjär	20, färdigavskriven
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	3 780 012	3 634 140
Hyror, lokaler	25 596	25 597
Hyror, garage	69 228	68 928
Hyror, p-platser	82 000	64 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 926
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-550	-1 350
Elavgifter	3 524	0
Summa nettoomsättning	3 959 810	3 789 889

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår Värme, Vatten, TV & Bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga avgifter	60	60
Övriga ersättningar	19 202	22 171
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Erhållna statliga bidrag	0	18 006
Övriga rörelseintäkter	1 980	1 915
Försäkringsersättningar	6 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	27 239	42 147

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-369 383	-179 314
Reparationer	-124 263	-146 969
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-149 510	-145 984
Försäkringspremier	-84 678	-72 048
Kabel- och digital-TV	-104 356	-96 738
Återbäring från Riksbyggen	700	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 388	-27 042
Serviceavtal	-14 192	-8 928
Sotning	-3 175	0
Snö- och halkbekämpning	-219 151	-205 580
Statuskontroll	-2 138	0
Förbrukningsinventarier	-1 072	-1 077
Fordons- och maskinkostnader	-3 250	-1 563
Vatten	-185 940	-165 652
Fastighetsel	-103 785	-142 061
Uppvärmning	-763 873	-660 922
Sophantering och återvinning	-135 655	-140 019
Förvaltningsarvode drift	-98 937	-81 784
Summa driftskostnader	-2 373 046	-2 070 383

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-622 405	-600 380
IT-kostnader	-7 780	-7 534
Arvode, yrkesrevisorer	-20 600	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-47 978	-45 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 037	-14 511
Representation	-3 256	-7 661
Kontorsmateriel	-3 398	0
Telefon och porto	0	-104
Tidskrifter och facklitteratur	0	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-6 450	-6 450
Bankkostnader	-3 654	-3 248
Övriga externa kostnader	-77	-459
Summa övriga externa kostnader	-729 634	-705 537

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-55 000	-50 400
Sammanträdesarvoden	-49 000	-48 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 292	-19 600
Sociala kostnader	-23 683	-30 037
Summa personalkostnader	-129 975	-148 337

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-458 634	-466 227
Avskrivning Installationer	-7 105	-6 303
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-465 739	-472 530

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	860
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	860

Avser utdelning på andelar i Riksbyggen

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	9 398
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	239	268
Övriga ränteintäkter	12 780	6 678
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 019	16 343

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-355 652	-259 911
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-355 652	-259 911



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 377 884	3 377 884
Mark	613 500	613 500
Tillkommande utgifter	17 261 644	17 261 644
Markanläggning	1 459 807	1 459 807
	22 712 835	22 712 835
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 712 835	22 712 835
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 377 884	-3 377 884
Tillkommande utgifter	-9 600 549	-9 134 321
Markanläggningar	-1 459 807	-1 459 807
	-14 438 240	-13 972 012
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-458 634	-466 227
	-458 634	-466 227
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 896 874	-14 438 239
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	24 627 500	0
Årets uppskrivning mark	0	24 627 500
	24 627 500	24 627 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 443 461	32 902 095
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	25 241 000	25 241 000
Tillkommande utgifter	7 202 461	7 661 095
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	76 000 000	76 000 000
Lokaler	933 000	933 000
Totalt taxeringsvärde	76 933 000	76 933 000
varav byggnader	51 692 000	51 692 000
varav mark	25 241 000	25 241 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	141 544	141 544
Installationer	149 800	23 750
	291 344	165 294
Årets anskaffningar		
Installationer	-60 000	126 050
	-60 000	126 050
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	231 344	291 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-141 544	-141 544
Installationer	-30 053	-23 750
	-171 597	-165 294
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-7 105	-6 303
	-7 105	-6 303
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-141 544	-141 544
Installationer	-37 158	-30 053
	-178 702	-171 597
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-178 702	-171 597
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 643	119 478
Varav		
Installationer	52 643	119 478

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	43 000	43 000
Summa andra långfristiga fordringar	43 000	43 000
<i>Avser andelar i Riksbyggen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 160	420
Osäkra hyres- och kundfordringar	4 405	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 565	420

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	591 230	582 898
Summa övriga fordringar	591 230	582 898

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 054
Förutbetalda försäkringspremier	29 886	24 906
Förutbetalda driftkostnader	6 834	3 012
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 221	127 736
Förutbetald renhållning	10 962	10 281
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 874	8 341
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	648	648
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 150	2 150
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 575	178 128

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	3 816	61
Transaktionskonto	2 296 653	2 051 243
Summa kassa och bank	2 300 469	2 051 304

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	15 083 750	15 250 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-167 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 844 250	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 189 500	15 083 750



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,97%	2025-03-30	6 600 000,00	0,00	0,00	6 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-06-01	1 300 000,00	0,00	0,00	1 300 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-09-30	3 061 250,00	0,00	117 000,00	2 944 250,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2026-09-30	3 089 500,00	0,00	50 000,00	3 039 500,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2027-01-30	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Summa			15 250 750,00	0,00	167 000,00	15 083 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 6 600 000 kr, 1 300 000 kr och 2 944 250 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	95 662	120 282
Ej reskontraförda leverantörsskulder	27 348	12 640
Summa leverantörsskulder	123 010	132 922

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	0	4 448
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	149 510	145 984
Debiterad preliminärskatt	-141 130	-126 698
Summa skatteskulder	8 380	23 734

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	107 951	109 651
Skuld för moms	881	0
Summa övriga skulder	108 832	109 651

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 683	24 542
Upplupna räntekostnader	30 638	34 319
Upplupna driftskostnader	0	74 174
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 931
Upplupna elkostnader	796	1 654
Upplupna vattenavgifter	31 539	27 709
Upplupna värmekostnader	29 536	26 798
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 096
Upplupna revisionsarvoden	20 100	38 250
Upplupna styrelsearvoden	106 292	100 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	573	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	314 490	294 960
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	557 648	638 234

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	15 867 000	15 867 000



Styrelsens underskrifter

Sigtuna 19 dec 2024
Ort och datum

Elisabeth Lundgren
Elisabeth Lundgren

Ann-Louise Coleman
Ann-Louise Coleman

Jeane Kucera
Jeane Kucera

Margareta Ask
Margareta Ask

Anna Alm
Anna Alm

David Grimling
~~David Grimling~~
Johanna Jangland
Tjänstgörande suppleant för David Grimling

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/1-25 respektive 22/12-24

Tomas Ericson
Tomas Ericson, Auktoriserad revisor
Borev revision AB

Bo Nordin
Bo Nordin
Förtroendevald revisor

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sigtunahus nr 3 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sigtunahus nr 3 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uppsala den 9 januari 2025



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Sigtunahus 3 org. nr. 714800 - 1378 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31

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.

23/12.24
Ort och datum



Bo Nordin

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

