

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Södertäljehus nr 3
Org nr: 715600-1179



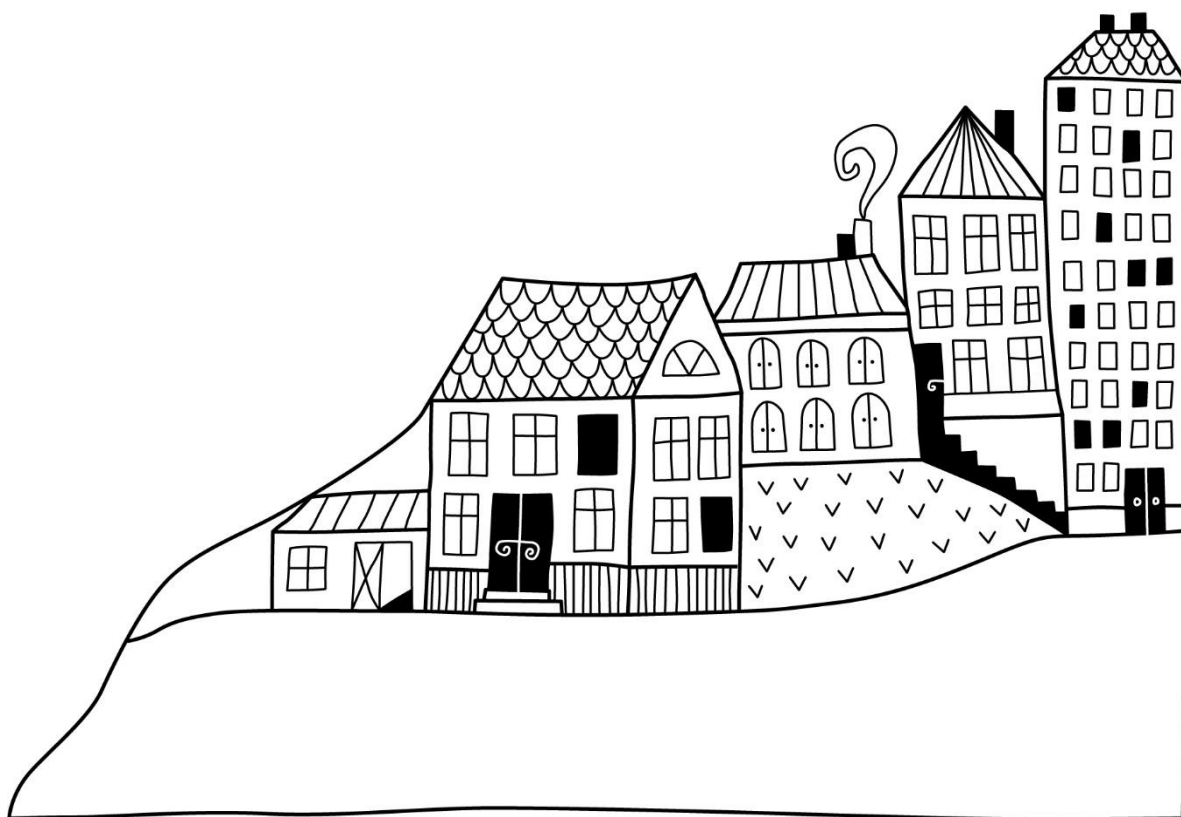


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 269 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 200 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	26

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

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 1 825 tkr och planerat underhåll för 138 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast oktober 2024. Den visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på motsvarande 1 527 tkr per år under en 10 års-period.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	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	
Dräneringsarbeten	2024	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Tvättmaskin och torkskåp	137 508	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Matilda Davidsson	Ordförande	2025
Jonas Solvestad	Sekreterare	2024
Thomas Karlsson	Ledamot	2025
Fredrik Lake	Ledamot	2025
Fredrik Bredberg	Ledamot	2026
Per Sundberg	Ledamot	2026
Maria Andersson	Ledamot	2025, Avgått under året
Johan Barpetrus	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inga suppleanter invalda enligt stadgarna.	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Sofia Lindelöf	Förtroendevald revisor	2025
Heli Kärkkäinen	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nicole Carlsson	Valberedning	2025
Christine Andersson	Valberedning	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft brand i tidigare installerade solceller vilket inneburit uttryckning från brandkåren samt efterhantering från branden. Demontering av solceller har under året skett samt lagning av tak. Flera nya solcellspaneler har kunnat monteras under året 2024, föreningen kommer fortsätta efterarbetet och fortsätta sätta upp nya solceller under 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 12% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 944 kr/m²/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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 921	3 755	3 219	3 243	3 214
Resultat efter finansiella poster*	-2 469	-2 892	-1 201	417	623
Soliditet %*	-11	1	14	18	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	89	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 061	1 013	867	871	864
Energikostnad kr/kvm*	276	256	251	269	225
Sparande kr/kvm*	-324	74	121	223	249
Ränta kr/kvm	262	243	75	40	53
Skuldsättning kr/kvm*	6 168	5 708	4 835	4 901	5 019
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 460	5 977	5 064	5 133	5 256
Räntekänslighet %*	6,1	5,9	5,8	5,9	6,1

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Förlusten kan härledas till ökade reparationskostnader i samband med och i efterarbetat av branden i föreningens solcellsanläggning. Ökade räntekostnader, el och fjärrvärme är faktorer som också påverkar resultatet. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna om 12% från och med 1 januari 2025.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond		
Belopp vid årets början	64 294	6 583 724	781 003	-4 459 316	-2 892 424
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 892 424	2 892 424
Reservering underhållsfond			781 000	-781 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-137 508	137 508	
Årets resultat					-2 468 862
Vid årets slut	64 294	6 583 724	1 424 495	-7 995 232	-2 468 862

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 351 740
Årets resultat	-2 468 862
Årets fondreservering enligt stadgarna	-781 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	137 508
Summa	-10 464 093

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 464 093**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 920 564	3 754 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 780	284 290
Summa rörelseintäkter		3 929 344	4 039 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 590 537	-4 921 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-556 662	-673 265
Personalkostnader	Not 6	-154 287	-172 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-269 080	-274 849
Övriga rörelsekostnader		-856 816	0
Summa rörelsekostnader		-5 427 381	-6 041 523
Rörelseresultat		-1 498 037	-2 002 327
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 112	16 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-987 936	-906 320
Summa finansiella poster		-970 825	-890 097
Resultat efter finansiella poster		-2 468 862	-2 892 424
Årets resultat		-2 468 862	-2 892 424



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 235 576	20 359 394
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	496 610	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 732 186	20 359 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		19 737 186	20 364 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-304	9 074
Övriga fordringar	Not 13	102 431	101 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	282 071	274 199
Summa kortfristiga fordringar		384 198	384 694
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 113 040	1 262 672
Summa kassa och bank		1 113 040	1 262 672
Summa omsättningstillgångar		1 497 238	1 647 366
Summa tillgångar		21 234 425	22 011 760



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	6 648 018	6 648 018	
Reservfond	85 985	85 985	
Fond för yttre underhåll	1 424 495	781 003	
Summa bundet eget kapital	8 158 498	7 515 006	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−7 995 232	−4 459 316	
Årets resultat	−2 468 862	−2 892 424	
Summa fritt eget kapital	−10 464 093	−7 351 740	
Summa eget kapital	−2 305 596	163 266	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 982 924	21 267 345
Leverantörsskulder		21 514	25 454
Skatteskulder		6 344	8 858
Övriga skulder	Not 17	56 686	55 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	472 552	491 154
Summa kortfristiga skulder		23 540 020	21 848 494
Summa eget kapital och skulder		21 234 425	22 011 760



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 498 037	-2 002 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	269 080	274 849
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	856 816	
	-372 141	-1 727 478
Erhållen ränta	17 112	16 223
Erlagd ränta	-997 866	-892 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 352 896	-2 603 584
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	496	-39 660
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-14 123	-424 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 366 523	-3 068 094
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-498 688	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-498 688	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-284 421	-249 493
Upptagna lån	2 000 000	3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 715 579	3 250 507
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-149 632	182 413
Likvida medel vid årets början	1 262 672	1 080 259
Likvida medel vid årets slut	1 113 040	1 262 672
Kassa och Bank BR	1 113 040	1 262 672



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. 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
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 357 780	3 198 024
Hyror, lokaler	74 396	73 676
Hyror, p-platser	97 800	94 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-35 232	-34 332
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-900
Rabatter	-3 120	0
Elavgifter	242 188	219 713
Kabel-tv-avgifter	174 200	186 550
Övriga ersättningar	13 993	18 075
Övriga sidointäkter	59	0
Summa nettoomsättning	3 920 564	3 754 906

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	60 600
Övriga rörelseintäkter	8 780	420
Försäkringsersättningar	0	223 270
Summa övriga rörelseintäkter	8 780	284 290

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-137 508	-2 892 748
Reparationer	-1 825 305	-419 372
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 560	-109 895
Försäkringspremier	-144 333	-121 090
Kabel- och digital-TV	-150 046	-164 829
Återbäring från Riksbyggen	500	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 882
Obligatoriska besiktningar	-18 651	-5 000
Bevakningskostnader	0	-4 540
Snö- och halkbekämpning	-30 202	-82 637
Förbrukningsinventarier	-5 707	-1 044
Vatten	-191 240	-226 787
Fastighetsel	-211 009	-142 055
Uppvärmning	-627 257	-583 996
Sophantering och återvinning	-103 014	-123 725
Förvaltningsarvode drift	-34 205	-39 947
Summa driftskostnader	-3 590 537	-4 921 248

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-344 115	-330 981
IT-kostnader	-6 823	-3 836
Arvode, yrkesrevisorer	-40 488	-32 188
Övriga försäljningskostnader	-4 124	0
Övriga förvaltningskostnader	-126 405	-10 898
Kreditupplysningar	-353	-679
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 497	-19 908
Telefon och porto	-4 732	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-1 500
Bankkostnader	-3 361	-2 738
Advokat och rättegångskostnader	0	-250 188
Övriga externa kostnader	-8 766	-20 349
Summa övriga externa kostnader	-556 662	-673 265

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ersättningar	0	-2 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-117 400	-121 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 500
Sociala kostnader	-36 887	-41 160
Summa personalkostnader	-154 287	-172 160

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-267 002	-274 849
Avskrivning Installationer	-2 078	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-269 080	-274 849

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 812	14 132
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	201	177
Övriga ränteintäkter	2 098	1 814
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 112	16 123



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-977 181	-906 320
Övriga räntekostnader	-118	0
Övriga finansiella kostnader	-10 638	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-987 936	-906 320

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 364 287	1 364 287
Mark	4 961 000	4 961 000
Tillkommande utgifter	18 888 351	18 888 351
	25 213 638	25 213 638
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Årets utrangeringar		
Tillkommande utgifter- solceller	-1 906 854	0
	-1 906 854	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 306 784	25 213 638

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 364 287	-1 364 287
Tillkommande utgifter	-3 489 957	-3 215 108
	-4 854 244	-4 579 395
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-267 002	-274 849
	-267 002	-274 849
Årets utrangering		
Tillkommande avgifter- solceller	1 050 038	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 071 208	-4 854 244
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 235 576	20 359 394
Varav		
Byggnader	14 274 576	15 398 394
Mark	4 961 000	4 961 000

Taxeringsvärden

Bostäder	50 800 000	50 800 000
Lokaler	661 000	661 000

Totalt taxeringsvärde	51 461 000	51 461 000
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
Inventarier & verktyg	64 000	64 000
	64 000	64 000

Årets anskaffningar		
Installationer	498 688	0
	498 688	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	562 688	64 000
---	----------------	---------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	0	0
Inventarier & verktyg	-64 000	-64 000
	-64 000	-64 000

Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Installationer	- 2 078	0
Årets avskrivning Inventarier & verktyg	0	0
	-2 078	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-66 078	-64 000
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	496 610	0
Varav		

Installationer	496 610	0
Inventarier & verktyg	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 000	5 000



Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	102 431	101 421
Summa övriga fordringar	102 431	101 421

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	161 652	144 333
Förutbetalt förvaltningsarvode	86 029	82 745
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 535	41 502
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	887
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 855	4 732
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 071	274 199

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	201 092	536 279
Transaktionskonto	911 949	726 393
Summa kassa och bank	1 113 040	1 262 672

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	22 982 924	21 267 345
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-299 698	-252 367
Nästa års villkorsändringar lån	-22 683 226	-21 014 978
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,04%	2025-07-01	4 460 000,00	0,00	40 000,00	4 420 000,00
SBAB	3,35%	2025-09-05	5 212 500,00	0,00	150 000,00	5 062 500,00
SBAB	3,92%	2025-10-17	2 380 847,00	0,00	18 948,00	2 361 899,00
SBAB	3,31%	2025-09-23	2 380 847,00	0,00	18 948,00	2 361 899,00
SBAB	3,73%	2025-10-30	3 333 151,00	0,00	26 525,00	3 306 626,00
SBAB	3,92%	2025-01-16	1 500 000,00	1 500 000,00	0	1 500 000,00
SBAB	3,96%	2025-10-02	2 000 000,00	2 000 000,00	0	2 000 000,00
SBAB	3,93%	2025-04-15		2 000 000,00	30 000,00	1 970 000,00
Summa			21 267 345,00	5 500 000,00	284 421,00	22 982 924

*Senast kända räntesatser

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

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	56 626	51 938
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 685
Avräkning hyror och avgifter	60	60
Summa övriga skulder	56 686	55 683

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	29 047	38 977
Upplupna elkostnader	27 674	11 364
Upplupna vattenavgifter	20 000	39 506
Upplupna värmekostnader	76 741	79 259
Upplupna kostnader för renhållning	20 417	0
Upplupna revisionsarvoden	33 000	25 013
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 058	17 513
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	249 616	279 522
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	472 552	491 154

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 505	26 000 505

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång kommer ersättning inkomma till bostadsrättsföreningen från försäkringsbolaget för en del av de skador som uppstod i samband med brand i solceller. Utöver detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Matilda Davidsson

Fredrik Lake

Jonas Solvestad

Fredrik Bredberg

Per Sundberg

Thomas Karlsson

Johan Barpetrus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG AB

Karin François
Auktoriserad revisor

Sofia Lindelöf
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557547887574

Dokument

Årsredovisning 2024 Södertäljehus nr 3 231103
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-05-27 14:00:09 CEST (+0200) av Emelie Karlsson (EK)
Färdigställt 2025-05-29 09:55:17 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Matilda Davidsson (MD)
mtilda@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Matilda Davidsson"
Signerade 2025-05-27 18:56:46 CEST (+0200)

Fredrik Bredberg (FB)
fredrik@famnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK BREDBERG"
Signerade 2025-05-27 18:43:39 CEST (+0200)

Fredrik Lake (FL)
fredriklake@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL FREDRIK LAKE"
Signerade 2025-05-27 18:27:22 CEST (+0200)

Jonas Solvestad (JS)
josocrap@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SOLVESTAD"
Signerade 2025-05-27 15:42:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547887574

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
SUNDBERG"
Signerade 2025-05-28 10:55:40 CEST (+0200)

Thomas Karlsson (TK)
gosehob@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS KARLSSON"
Signerade 2025-05-28 16:03:19 CEST (+0200)

Johan Barpetrus (JB)
johan.barpetrus@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BARPETRUS"
Signerade 2025-05-27 16:04:14 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIA LINDELÖF"
Signerade 2025-05-28 19:20:56 CEST (+0200)

Karin Francois (KF)
karin.francois@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin
Maria Francois"
Signerade 2025-05-29 09:55:17 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547887574

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens ord

Det gångna året har till stor del präglats av bränderna i tak och solceller. Tack och lov slutade det med endast materiella skador, men incidenterna medförde en ökad belastning både för ekonomi och förtroendevalda. Med hjälp av Riksbyggen och duktiga hantverkare kunde tak och el säkras upp och återställas.

Styrelsen har i övrigt förutsatt sig att de gemensamma utrymmena åter ska bli fungerande. I bastun har aggregatet lagats och duscharna fixats till. Tvättstugan är ett ständigt pågående projekt och övernattningsrummet är uppfräschat. Vi har en ny entreprenör för vår utemiljö som framöver sköter saker som gräsklippning och snöröjning. Styrelsen arbetar för att underhållet av både utemiljö och hus ska vara tillfredställande och att medlemmarna ska tycka det är ett trevligt boende i föreningen.

Vi har tillsammans haft två städdagar för gården, ett bra sätt att träffa grannarna och samtidigt hålla ner kostnader.

Styrelsen tackar för året och önskar dig välkommen på årsstämman i juni.

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 2024.

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 2024 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Uppsala den

KPMG AB

Karin Francois
Auktoriserad revisor

Sofia Lindelöf
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557547900789

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2025-05-27 14:04:45 CEST (+0200) by Emelie Karlsson (EK)

Finalised on 2025-05-29 09:57:18 CEST (+0200)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Sofia Lindelöf (SL)

sofia.lindelof@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SOFIA LINDELÖF"

Signed 2025-05-28 19:22:19 CEST (+0200)

Karin Francois (KF)

karin.francois@kpmg.se



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

Signed 2025-05-29 09:57:18 CEST (+0200)

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



RB BRF Södertäljehus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Södertäljehus nr 3 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

