

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Sollentunahus nr 3
Org nr: 714800-2871

2025-01-01 – 2025-12-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Medlemsvinst

RB BRF Sollentunahus nr 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 600 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

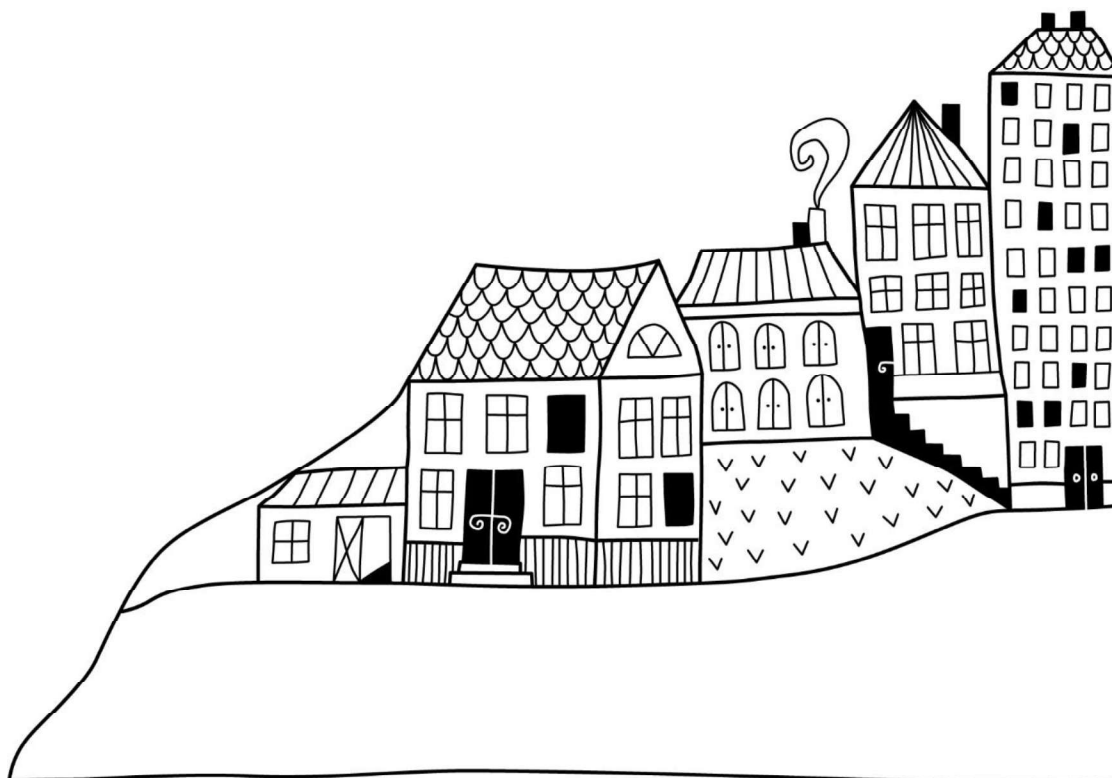
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Sollentunahus nr 3
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sollentuna Kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-09-17. Ekonomisk plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 810 159 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 825 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 570 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Handfattet 1 i Sollentuna kommun. På fastigheterna finns 101 radhus i en- och tvåplan, samt kvartershus innehållande samlingslokaler, tvättstugor och bastu. Radhusen finns samlade i 19 bostadskroppar med en sammanlagd area på 8 989 kvm. Byggnaderna är uppförda 1975 – 1977. Fastighetens adress är Tegelhagsvägen 5-209 i Sollentuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade med Trygg – Hansa försäkring filial. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningen fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
16	45	17	23	101

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser	Gästlägenhet	Föreningslokal
69	60, varav 35 med laddstolpar	1	1

Total tomtarea	37 340 m ²
Total bostadsarea	8 989 m ²
Total garageyta	1 725 m ²

Årets taxeringsvärde	335 040 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	335 040 000 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 161 tkr och planerat underhåll för 25 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Rengöring två värmepumpar	25 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Persson	Ordförande	2026
Anna Hokfelt	Sekreterare	2026
Lars Sundberg	Vice ordförande	2026
Marcus Jonsson	Ledamot	2027
Christoph Haidenthaller	Ledamot	2027
Martin Jansson	Ledamot	2027
Miltos Vourkas	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2027
Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Åkerberg	Auktoriserad revisor	2026
Bengt-Göran Hugoson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2026

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2026
2026
2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2025 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja avgifterna med 4% från 1 april 2026.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Styrelsens ord:

År 2025 har präglats av ett stabilt läge vad gäller den ekonomiska situation som påverkar vår förening. Föreningen har genomfört nödvändigt underhåll, området mår bra, ekonomin god och i balans. Det gör föreningen rustad att hantera den ombytliga och oberäknliga omvärld vi ser framför oss vad gäller priser, räntor och inflation.

Vår- och höststädning, samt poolen som samlingspunkt på sommaren, var som alltid härliga höjdpunkter med fina möten mellan föreningens medlemmar.

Under 2025 har styrelsen bland annat arbetat med följande projekt och åtgärder:

- Takfläktar har bytts ut och reparerats i 6 hus.
- Föreningens trädgrundsgrupper har liksom tidigare år utfört en mycket stor och viktig arbetsinsats med gräsklippning och övrig trädgrundskskötsel på allmänna ytor. Den nya organisation av föreningens trädgrundskskötsel har ytterligare förbättrat och effektiviserat det fina jobb som medlemmarna bidrar med för vårt närområde.
- Vår- och höststädning där medlemmarna mangrant hjälpts åt att göra fint i området. Sedvanlig gemensam lunch och traditionell pubkväll är viktiga mötesplatser för oss medlemmar samtidigt som området blir underbart fint.
- Föreningen har engagerat sex sommarjobbade skolungdomar, boende i föreningen, under de första sommarveckorna för att bidra till skötsel och underhåll av området. En viktig del i detta arbete är att involvera ungdomarna i omsorgen om vårt närområde och att väcka deras intresse och ansvarskänsla för både miljön och gemenskapen med våra grannar. Insatsen har helt bekostats av föreningen. Något kommunalt bidrag har inte kunnat erhållas under 2025 för sommarjobbarna, då kommunen ändrat sina regler till att inte gälla bostadsrättsföreningar detta år.
- Poolen har löpande sköts av 32 frivilliga medlemmar som med stort engagemang, två och två, tagit hand om var sin vecka under badsäsongen.
- Poolen har tömts och rostfläckar har bearbetats och eliminerats för andra året i rad. Nu bör det dröja ett antal år till nästa gång.
- Samarbetet med grannföreningen BRF Sollentunahus 2 kring framtagande av planer för renovering av våra tak har fortsatt och utvecklats. Riksbyggens klarläggande kring förutsättningarna för takrenovering höll för låg kvalitet. Ny utredning har beställts av ny konsult och del 1 och del 2 av 5 har presenterats.
- Besiktning av våra tre lekplatser är genomförd av en extern besiktningsman, samtliga med godkänt resultat.
- Förberedelser för att kunna hantera de nya direktiven för återvinning i vårt eget område har vidtagits. Planerad start första halvåret 2026.
- Arbetet med nya stadgar, anpassade till den nya bostadsrättslagen, har påbörjats.

Många medlemmar har på olika sätt bidragit till att göra föreningen bättre och mer trivsamt. Dessa insatser är ovärderliga och Styrelsen vill varmt tacka alla medlemmar för dessa fina insatser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 870	7 585	7 241	6 847	6 752
Resultat efter finansiella poster*	746	600	708	-55	631
Soliditet %*	27	25	23	21	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	95	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	835	809	772	723	716
Driftkostnader kr/kvm	439	431	395	450	400
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	437	426	383	370	382
Energikostnad kr/kvm*	239	225	198	193	196
Underhållsfond kr/kvm	508	415	325	271	284
Sparande kr/kvm*	149	141	157	146	145
Ränta kr/kvm	52	41	40	26	21
Skuldsättning kr/kvm*	1 779	1 817	1 856	1 895	1 930
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 121	2 166	2 212	2 259	2 300
Räntekänslighet %*	2,5	2,7	2,9	3,1	3,2

* obligatoriska nyckeltal

Yta på garage har tillagts varför vissa siffror beräknade med kvm har förändrats.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 367 514	4 442 440	-475 283	600 269
Disposition enl. årsstämmobeslut			600 269	-600 269
Reservering underhållsfond		1 030 200	-1 030 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		-25 000	25 000	
Årets resultat				745 646
Vid årets slut	2 367 514	5 447 640	-880 214	745 646

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	124 987
Årets resultat	745 646
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 030 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 000
Summa	-134 567

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **-134 567**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 869 878	7 585 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 174	193 798
Summa		7 962 052	7 779 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 705 816	-4 614 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-478 194	-513 292
Personalkostnader	Not 6	-685 553	-815 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-824 520	-859 227
Summa rörelsekostnader		-6 694 083	-6 802 901
Rörelseresultat		1 267 969	976 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 001	65 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-557 324	-441 807
Summa finansiella poster		-522 323	-376 077
Resultat efter finansiella poster		745 646	600 269
Årets resultat		745 646	600 269



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 807 958	21 452 510
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 517 691	1 697 658
Summa materiella anläggningstillgångar		22 325 649	23 150 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	0	50 500
Andra långfristiga fordringar	Not 13	50 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 500	50 500
Summa anläggningstillgångar		22 376 149	23 200 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	153
Övriga fordringar	Not 14	47 066	76 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	209 316	183 242
Summa kortfristiga fordringar		256 382	259 739
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 972 202	4 410 967
Summa kassa och bank		5 972 202	4 410 967
Summa omsättningstillgångar		6 228 584	4 670 706
Summa tillgångar		28 604 732	27 871 375

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 367 514	2 367 514
Fond för yttre underhåll		5 447 640	4 442 440
Summa bundet eget kapital		7 815 154	6 809 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-880 213	-475 283
Årets resultat		745 646	600 269
Summa fritt eget kapital		-134 567	124 987
Summa eget kapital		7 680 587	6 934 941
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 857 900	17 280 738
Summa långfristiga skulder		7 857 900	17 280 738
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 206 378	2 187 600
Leverantörsskulder		390 999	307 203
Skatteskulder	Not 18	62 575	44 955
Övriga skulder	Not 19	104 263	108 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 302 030	1 007 642
Summa kortfristiga skulder		13 066 245	3 655 696
Summa eget kapital och skulder		28 604 732	27 871 375



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 267 969	976 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	824 520	859 227
	2 092 489	1 835 573
Erhållen ränta	35 001	65 730
Erlagd ränta	-556 600	-417 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 570 890	1 483 388
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 357	4 962
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	391 047	52 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 965 294	1 541 178
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-155 498
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-155 498
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-404 060	-417 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-404 060	-417 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 561 234	968 080
Likvida medel vid årets början	4 410 967	3 442 888
Likvida medel vid årets slut	5 972 201	4 410 967
Kassa och Bank BR	5 972 202	4 410 967

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Inre underhåll	Linjär	120
Stammar	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Tvättstuga	Linjär	50
El	Linjär	45
Fönster	Linjär	40
Yttertak	Linjär	40
Relining	Linjär	40
Ventilation	Linjär	20
Undercentral	Linjär	30
Styr- och övervakning	Linjär	15
Resterande	Linjär	50
Pool	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	20
Fibernät	Linjär	20
Solceller	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	15
Postboxar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 328 622	7 097 511
Hyror, garage	250 844	251 163
Hyror, p-platser	87 994	92 496
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-924	-1 540
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-212
Rabatter	0	-52 500
Elavgifter	68 144	70 944
Kabel-tv-avgifter	106 656	106 656
Övriga ersättningar	28 542	20 931
Summa nettoomsättning	7 869 878	7 585 449

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	92 174	56 782
Försäkringsersättningar	0	137 016
Summa övriga rörelseintäkter	92 174	193 798

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-25 000	-50 000
Reparationer	-160 654	-256 465
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 056 217	-962 025
Försäkringspremier	-263 148	-256 315
Kabel- och digital-TV	-108 768	-108 768
Pcb/Radonsanering	-7 065	0
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Serviceavtal	-79 200	-51 981
Obligatoriska besiktningar	-12 953	-3 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 388	-30 169
Snö- och halkbekämpning	-56 801	-112 200
Förbrukningsinventarier	-70 522	-18 177
Fordons- och maskinkostnader	-48 700	-24 619
Vatten	-495 581	-490 394
Fastighetsel	-234 290	-269 011
Uppvärmning	-1 827 567	-1 656 408
Sophantering och återvinning	-210 245	-202 453
Förvaltningsarvode drift	-34 319	-122 339
Summa driftskostnader	-4 705 816	-4 614 873

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-183 970	-202 404
IT-kostnader	-20 277	-15 179
Arvode, yrkesrevisorer	-28 425	-27 375
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-2 531
Övriga förvaltningskostnader	-113 868	-128 787
Kreditupplysningar	-6 032	-372
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 814	-9 168
Medlems- och föreningsavgifter	-5 050	-5 050
Konsultarvoden	-78 207	-105 419
Bankkostnader	-7 020	-7 587
Övriga externa kostnader	-10 473	-9 420
Summa övriga externa kostnader	-478 194	-513 292

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-474 143	-471 419
Styrelsearvoden	-80 779	-80 776
Övriga ersättningar	0	-7 895
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 245	-18 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 500
Pensionskostnader	-36 000	-36 000
Sociala kostnader *	-89 386	-198 918
Summa personalkostnader	-685 553	-815 508

*Felaktiga sociala avgifter har uppbokats tidigare år.

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-360 763	-395 471
Avskrivning Markanläggningar	-26 667	-26 667
Avskrivningar tillkommande utgifter	-257 123	-257 123
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 550	-15 550
Avskrivning Installationer	-164 418	-164 418
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-824 520	-859 227

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 386	65 139
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	175	591
Övriga ränteintäkter	441	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 001	65 730

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-557 141	-441 807
Övriga räntekostnader	-183	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-557 324	-441 807

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 477 422	23 477 422
Mark	342 870	342 870
Standardförbättringar - miljöhus & förråd	2 840 064	2 840 064
Standardförbättring - relining	4 604 773	4 604 773
Markanläggning - pool	800 000	800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 065 129	32 065 129
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 167 635	-6 771 791
Standardförbättringar - miljöhus, förråd & relining	-3 045 890	-2 788 767
Markanläggningar	-399 468	-372 801
	-10 612 993	-9 933 359
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-360 763	-395 471
Årets avskrivning standardförbättringar - miljöhus, förråd & relining	-257 123	-257 123
Årets avskrivning markanläggningar - pool	-26 667	-26 667
	-644 553	-679 261
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 257 546	-10 612 993
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 807 957	21 452 510
Varav		
Byggnader	15 949 397	16 310 160
Mark	342 870	342 870
Standardförbättringar miljöhus, förråd & relining	4 141 824	4 398 947
Markanläggningar - pool	373 866	400 533
Taxeringsvärden		
Småhus	335 040 000	335 040 000
Totalt taxeringsvärde	335 040 000	335 040 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 416 000</i>	<i>112 416 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>222 624 000</i>	<i>222 624 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	301 414	145 916
Installationer - fibernät, solceller & laddstolpar	2 569 978	2 569 978
Bilar och andra transportmedel	182 000	182 000
	3 053 392	2 897 894
Årets anskaffningar		
Postboxar	0	155 498
	0	155 498
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 053 392	3 053 392
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-161 466	-145 916
Installationer	-1 012 269	-847 851
Bilar och andra transportmedel	-182 000	-182 000
	-1 355 735	-1 175 767
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 550	-15 550
Installationer	-164 418	-164 418
	-179 968	-179 968
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-177 016	-161 466
Installationer	-1 176 686	-1 012 268
Bilar och andra transportmedel	-182 000	-182 000
	-1 535 702	-1 355 734
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 517 690	1 697 658
Varav		
Inventarier och verktyg	124 398	139 948
Installationer	1 393 292	1 557 710

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar I Riksbyggens Intresseförening, 101 á 500 kr	0	50 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	0	50 500

*Andelar ombokats till nytt konto långfristig fordran

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar I Riksbyggens Intresseförening, 101 á 500 kr	50 500	0
Summa andra långfristiga fordringar	50 500	0

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47 066	76 344
Summa övriga fordringar	47 066	76 344

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	133 960	129 187
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 273	54 055
Förutbetald Forapremie	21 083	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 316	183 242

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	1 031	442
Bankmedel	2 153 488	2 126 301
Företagskonto	284 616	126 853
Transaktionskonto	3 533 067	2 157 371
Summa kassa och bank	5 972 202	4 410 967



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 064 278	19 468 338
Nästa års omsättning av lån	-11 036 778	-1 810 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-169 600	-377 600
Långfristig skuld vid årets slut	7 857 900	17 280 738

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,08%	2026-05-20	4 832 170,00	0,00	104 000,00	4 728 170,00
NORDEA	2,73%	2026-10-21	6 438 068,00	0,00	129 460,00	6 308 608,00
NORDEA	4,41%	2027-09-15	6 388 100,00	0,00	133 600,00	6 254 500,00
NORDEA	3,42%	2030-03-20	1 810 000,00	0,00	37 000,00	1 773 000,00
Summa			19 468 338,00	0,00	404 060,00	19 064 278,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån 1 samt 2 i tabellen ovan 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 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	62 575	44 955
Summa skatteskulder	62 575	44 955

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	51 596	51 596
Skuld sociala avgifter och skatter	52 667	56 700
Summa övriga skulder	104 263	108 296



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	98 185	88 471
Upplupna räntekostnader	47 973	47 249
Upplupna driftskostnader	0	1 876
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 483	0
Upplupna elkostnader	106 217	70 933
Upplupna vattenavgifter	42 715	40 421
Upplupna värmekostnader	164 517	194 147
Upplupna kostnader för renhållning	18 916	15 785
Upplupna revisionsarvoden	32 545	27 200
Upplupna styrelsearvoden	87 479	139 741
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 876	5 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 032	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	658 092	376 444
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 302 030	1 007 642

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	21 771 000	21 771 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-13

Datum för undertecknande för varje person se bifogad digital underskrift

Bo Persson, ordförande

Anna Hokfelt

Lars Sundberg

Christoph Haidenthaller

Martin Jansson

Marcus Jonsson

Miltos Vourkas

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Åkerberg

Auktoriserad revisor

Bengt-Göran Hugosson

Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576892299

Dokument

Årsredovisning 2025 RB Brf Sollentunahus nr 3
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2026-04-30 10:30:24 CEST (+0200) av Solbritt
Hurtig (SH)
Färdigställt 2026-05-05 10:21:28 CEST (+0200)

Initierare

Solbritt Hurtig (SH)
Riksbyggen
solbritt.hurtig@riksbyggen.se

Signerare

Bo Persson (BP)
bosse@twinmusic.se
+46725848022



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Anders Persson"
Signerade 2026-04-30 12:17:31 CEST (+0200)

Anna Hokfelt (AH)
anna.hokfelt@gmail.com
+46701981344



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Francesca Hokfelt"
Signerade 2026-04-30 11:24:04 CEST (+0200)

Lars Sundberg (LS)
larssundberg54@gmail.com
+46705878706



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
AXEL SUNDBERG"
Signerade 2026-04-30 16:04:48 CEST (+0200)

Marcus Jonsson (MJ1)
marcusjoh@hotmail.com
+46735027093



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS JONSSON"
Signerade 2026-04-30 10:31:49 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576892299

Christoph Haidenthaller (CH)
christoph.haidenthaller@zueblin.se
+46725518327



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOPH MICHAEL HAIDENTHALLER"
Signerade 2026-05-04 09:10:35 CEST (+0200)

Martin Jonsson (MJ2)
martin@jansound.se
+46705400500



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN JANSSON"
Signerade 2026-04-30 22:08:55 CEST (+0200)

Miltos Vourkas (MV)
miltos.vourkas@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MILTOS VOURKAS"
Signerade 2026-05-04 09:11:46 CEST (+0200)

Bo Åkerberg (BÅ)
bo.akerberg@sonora.se
+46708481775



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
INGEMAR ÅKERBERG"
Signerade 2026-05-04 12:07:32 CEST (+0200)

Bent-Göran Hugoson (BH)
bg@byggmarketing.se
+46708352705



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT GÖRAN HUGOSSON"
Signerade 2026-05-05 10:21:28 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576892299

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 3

Org.nr 714800-2871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 3 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som är auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera verksamheten, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor

Bengt-Göran Hugosson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577163219

Dokument

231183 Revisionsberättelse 2025

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2026-05-04 15:26:11 CEST (+0200) av Solbritt

Hurtig (SH)

Färdigställt 2026-05-07 08:01:02 CEST (+0200)

Initierare

Solbritt Hurtig (SH)

Riksbyggen

solbritt.hurtig@riksbyggen.se

Signerare

Bo Åkerberg (BÅ)

bo.akerberg@sonora.se

+46708481775



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO INGEMAR ÅKERBERG"

Signerade 2026-05-04 15:29:14 CEST (+0200)

Bengt-Göran Hugoson (BH)

bg@byggmarketing.se

+46708352705



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT GÖRAN HUGOSSON"

Signerade 2026-05-07 08:01:02 CEST (+0200)

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>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Sollentunahus
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

