

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Sigtunahus 3

Org nr: 714800-1378



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sigtunahus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 616% till 546%.

I resultatet ingår avskrivningar med 534 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 14 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.s	1 r.o.k.v	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.
2	8	12	30	22	6	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
12	19	40

Total tomtarea 12 088 m²

Total bostadsarea 5 160 m²

Total lokalarea 270 m²

Årets taxeringsvärde 64 417 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 924 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FF-Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
FF-Fastighetsservice AB	Lokalvård
Q-park	Bilplatsbevakning
ComHem AB	Kabel-TV
Vattenfall Kundservice AB & Energikundservice Sverige	El
Sigtuna Vatten&Renhållning	Vatten
Liselotte Löf Miljö AB	Sophämtning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 397 tkr och planerat underhåll för 1 143 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019. Rekommenderad avsättning per år är 335 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamspolning	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Takbyte	935 342 kr
Uteplats	207 375 kr

Planerat underhåll

	År
Takbyte	2019-2020



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Forsebrink	Ordförande	2021
Margaretha Ask	Ledamot	2020
Elisabeth Forssman	Ledamot	2021
Atle Sundman	Ledamot	2020
Lisa Georgsson	Ledamot	2020
Emilie Lidström	Ledamot Riksbyggen	Avgått under året
Johanna Jangland	Ledamot Riksbyggen	Ersätter Emilie Lidström

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisa Ahl	Suppleant	2020
Ann-Louise Coleman	Suppleant	2021
Malin Delin	Suppleant	2021
Mikael Persson	Suppleant Riksbyggen	Avgått efter verksamhetsårets utgång
Gustav Sköld	Suppleant Riksbyggen	Ersätter Mikael Persson

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Bo Nordin	Förtroendevald revisor
Deloitte	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Elisabeth Lundgren

Valberedning

Nersa Garcia-Boman
Bodil Källgården
Stephanie Hjelm

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 649 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 529	3 439	3 434	3 354	3 354
Resultat efter finansiella poster	-521	426	501	-1 629	669
Årets resultat	-521	426	501	-1 629	669
Balansomslutning	14 768	15 327	14 910	14 658	15 155
Soliditet %	12	15	12	9	19
Likviditet %	546	617	507	306	354
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	649	636	635	618	618
Driftkostnader, kr/m ²	530	322	326	685	238
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	332	306	306	274	238
Ränta, kr/m ²	32	32	37	43	52
Lån, kr/m ²	2 138	2 145	2 265	2 154	1 981
Skuldkvot %	3,29	4,00	4,00	4,00	3,00

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

gr

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	270 553	174 909	1 361 524	426 008
Disposition enl. årsstämmobeslut			426 008	-426 008
Reservering underhållsfond		140 000	-140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-94 968	94 968	
Årets resultat				-520 511
Vid årets slut	270 553	219 941	1 742 500	-520 511

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 742 500
Årets resultat	-520 511
Summa	1 221 989

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	359 941
Att balansera i ny räkning	1 441 930

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 528 789	3 438 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	233 174	37 696
Summa rörelseintäkter		3 761 963	3 476 389
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 063 406	-1 850 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 023	-310 850
Personalkostnader	Not 6	-149 499	-170 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-534 426	-534 427
Summa rörelsekostnader		-4 099 354	-2 866 641
Rörelseresultat		-337 392	609 748
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 128	4 128
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	63	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-187 311	-187 957
Summa finansiella poster		-183 119	-183 741
Resultat efter finansiella poster		-520 511	426 008
Årets resultat		-520 511	426 008

88

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 271 099	10 805 525
Summa materiella anläggningstillgångar		10 271 099	10 805 525
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	0	43 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	43 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 000	43 000
Summa anläggningstillgångar		10 314 099	10 848 525
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-3 097	-4 004
Övriga fordringar	Not 15	442 718	324 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	80 127	49 392
Summa kortfristiga fordringar		519 748	370 322
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 934 207	4 107 849
Summa kassa och bank		3 934 207	4 107 849
Summa omsättningstillgångar		4 453 955	4 478 171
Summa tillgångar		14 768 055	15 326 696



Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 553	270 553
Fond för yttre underhåll		219 941	174 909
Summa bundet eget kapital		490 494	445 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 742 500	1 361 524
Årets resultat		-520 511	426 008
Summa fritt eget kapital		1 221 989	1 787 532
Summa eget kapital		1 712 483	2 232 994
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 239 250	12 367 000
Summa långfristiga skulder		12 239 250	12 367 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	127 750	40 000
Leverantörsskulder	Not 19	44 501	57 909
Övriga skulder	Not 20	116 439	115 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	527 632	513 401
Summa kortfristiga skulder		816 322	726 702
Summa eget kapital och skulder		14 768 055	15 326 696



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Gr

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 348 420	3 282 780
Hyrer, lokaler	49 996	26 130
Hyrer, garage	76 272	76 272
Hyrer, p-platser	64 650	65 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-55	-771
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 344	-8 568
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 150	-2 550
Summa nettoomsättning	3 528 789	3 438 693

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga avgifter	60	60
Övriga ersättningar	27 418	30 244
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-18
Övriga rörelseintäkter	540	7 050
Försäkringsersättningar	204 795	0
Summa övriga rörelseintäkter	233 174	37 696

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-1 142 717	-94 968
Reparationer	-397 137	-155 329
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 592	-128 222
Försäkringspremier	-53 491	-49 444
Kabel- och digital-TV	-85 787	-83 674
Återbäring från Riksbyggen	3 000	2 125
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-48 023
Serviceavtal	-5 522	-10 497
Snö- och halkbekämpning	-50 000	-56 750
Statuskontroll	0	-20 000
Förbrukningsinventarier	-22 943	-16 426
Fordons- och maskinkostnader	-57	-3 654
Vatten	-135 069	-142 042
Fastighetsel	-120 606	-116 349
Uppvärmning	-591 739	-606 566
Sophantering och återvinning	-72 309	-88 680
Förvaltningsarvode drift	-264 437	-232 398
Summa driftkostnader	-3 063 406	-1 850 898

gr

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-266 851	-221 407
Lokalkostnader	1 158	-1 416
Resekostnader	-1 500	0
IT-kostnader	-8 108	-6 610
Arvode, yrkesrevisorer	-20 950	-19 025
Övriga förvaltningskostnader	-18 193	-9 180
Kreditupplysningar	-725	-1 455
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 947	-28 935
Representation	-5 100	-6 339
Kontorsmateriel	-1 823	0
Telefon och porto	-3 185	-6 599
Medlems- och föreningsavgifter	-6 450	-6 450
Bankkostnader	-1 975	-1 850
Övriga externa kostnader	-2 375	-1 584
Summa övriga externa kostnader	-352 023	-310 850

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-41 900	-45 500
Sammanträdesarvoden	-47 000	-45 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 600	-43 791
Sociala kostnader	-14 999	-35 675
Summa personalkostnader	-149 499	-170 466

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-240 244
Avskrivning Markanläggningar	-68 199	-68 199
Avskrivningar tillkommande utgifter	-466 227	-225 984
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-534 426	-534 427

gn

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 128	4 128
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 128	4 128

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	63	88
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63	88

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-183 684	-186 898
Övriga räntekostnader	-3 627	-1 058
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-187 311	-187 957



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 377 884	3 377 884
Mark	613 500	613 500
Tillkommande utgifter	17 261 644	17 261 644
Markanläggning	1 459 807	1 459 807
	22 712 835	22 712 835
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 712 835	22 712 835
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 377 884	-3 377 884
Tillkommande utgifter	-7 269 412	-6 803 184
Markanläggningar	-1 260 014	-1 191 815
	- 11 907 310	- 11 372 883
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-466 228	-466 228
Årets avskrivning markanläggningar	-68 199	-68 199
	- 534 427	- 534 427
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 441 737	- 11 907 310
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 271 099	10 805 525
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	613 500	613 500
Tillkommande utgifter	9 526 005	9 992 232
Markanläggningar	131 594	199 793
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 800 000	52 600 000
Lokaler	617 000	1 324 000
	64 417 000	53 924 000
Totalt taxeringsvärde	64 417 000	53 924 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 387 000</i>	<i>36 704 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 030 000</i>	<i>17 220 000</i>

Sn

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	0	43 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	43 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	43 000	0
Summa andra långfristiga fordringar	43 000	0

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 097	-4 004
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 097	-4 004

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	97 586	93 956
Skattekonto	345 132	230 978
Summa övriga fordringar	442 718	324 934

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 372	16 747
Förutbetalda driftkostnader	32 243	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 308	22 096
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 204	7 040
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 885
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 127	49 392

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	3 372	1 556
Transaktionskonto	3 930 835	4 106 293
Summa kassa och bank	3 934 207	4 107 849



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	12 367 000	12 407 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-127 750	-40 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 239 250	12 367 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2020-06-01	1 300 000,00	0,00	0,00	1 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2021-09-30	3 307 000,00	0,00	40 000,00	3 267 000,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2022-01-30	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-03-30	6 600 000,00	0,00	0,00	6 600 000,00
Summa			12 407 000,00	0,00	40 000,00	12 367 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 127 750 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 511 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 728 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	44 501	57 909
Summa leverantörsskulder	44 501	57 909

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	112 019	113 665
Skuld sociala avgifter och skatter	1 407	1 727
Clearing	3 013	0
Summa övriga skulder	116 439	115 392



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	18 149	28 600
Upplupna räntekostnader	17 999	18 384
Upplupna driftskostnader	40 537	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 091	0
Upplupna elkostnader	1 780	8 842
Upplupna vattenavgifter	24 014	24 003
Upplupna värmekostnader	23 578	23 270
Upplupna kostnader för renhållning	0	220
Upplupna revisionsarvoden	19 600	18 025
Upplupna styrelsearvoden	90 300	91 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 265
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	270 584	276 792
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	527 632	513 401

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	14 111 000	14 111 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har efter verksamhetsårets utgång tagit upp ett nytt lån på 3 500 tkr och i samband med detta utökat fastighetsinteckningarna med 1 756 tkr.



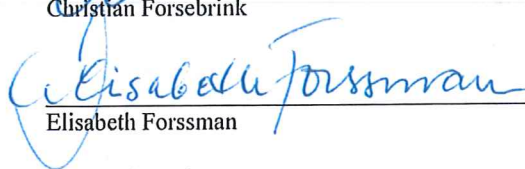
Styrelsens underskrifter

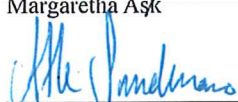
Sigtuna 2019/209

Ort och datum


Christian Forsebrink


Margaretha Ask


Elisabeth Forssman


Atle Sundman

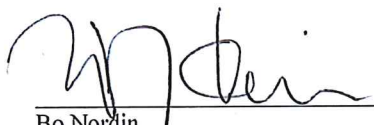

Lisa Georgsson


Johanna Jangland

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-16


Deloitte

Auktoriserad revisor


Bo Nordin

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Sigtunahus 3
organisationsnummer 714800-1378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Sigtunahus 3 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Sigtunahus 3 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Östersund den 16 december 2019

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Sigtunahus 3, org. nr. 714800-1378 för räkenskapsår 2018-09-01 – 2019-08-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

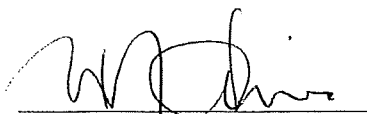
Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sigtuna 23/12.19
Ort och datum



Bo Nordin

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

RB BRF Sigtunahus 3

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

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

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

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

