

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Sjöbodarna nr 1  
Org nr: 716417-7169





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sjöbodarna nr 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 820 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 705 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Franstorp 3 i Sundbyberg Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 57 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastigheternas adress är Hamngatan 26 och 30 i Sundbyberg.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	37
2 rum och kök	20

  

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garage	10
Antal p-platser	6

  

Total tomtarea	3 142 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 397 m <sup>2</sup>

  

Årets taxeringsvärde	86 000 000 kr
Årets taxeringsvärde GA:1 5/16	815 313 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde GA:1 5/16	815 313 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trädgård	Cemi Entreprenad AB
El	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbyberg Stad
Hushållssopor	Sundbyberg Stad
Övriga sopor	Ragn-Sells AB
Bredband	Ownit Broadband AB

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Franstorp GA:1 tillsammans med Bonum BRF Bryggan. Föreningens andel är cirka 31 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garage, teknikrum, ventilation, spillvattenledning samt belysning.

Tillsammans med BRF Bryggan är föreningen även delaktig i gemensamhetsanläggningen Franstorp GA:2. Föreningens andel av GA:2 är 50 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar innergård, belysning och dagvattenledningar.

Gemensamhetsanläggning, Franstorp GA:4 har inrättats för att tillgodose föreningens och fastighetens gemensamma behov av kommunikationsytor och dagvattensystem. GA:4 delas av fyra fastigheter och anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel av GA:4 är 13 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar snöskottning, städning och belysning.

#### 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 182 tkr och planerat underhåll för 216 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast november 2023 och visar ett underhållsbehov på 1 295 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden för räkenskapsåret är 1 205 tkr i enlighet med den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Lagning betonggolv	216 250



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mathias Lilja	Ordförande	2024
Frida Österman	Sekreterare	2024
Alexander Ragnarsson	Vice ordförande	2025
Maria Skyttberg	Ledamot	2025
Stella Manioura	Ledamot	2025
Tohir Hasanov	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inger Nordling	Suppleant	2024
Linus Möller*	Suppleant	2025
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	

\*Valdes på extrastämma 20231113

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Engzells revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor	2024
Helena Leinonen	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Viklund	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hugo Ingelhammar	Sammanställande	2024
Sanna Khajavi		2024

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 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 20 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med februari 2024. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 967 kr/m<sup>2</sup>/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 745	2 252	2 203	2 208	2 180
Resultat efter finansiella poster	-115	-658	-586	-290	-640
Soliditet %	84	84	83	83	83
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	91	92	91	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 097	906	887	888	864
Energikostnad kr/kvm	306	357	289	240	259
Sparande kr/kvm	384	67	146	238	205
Ränta kr/kvm	144	81	73	76	95
Skuldsättning kr/kvm	6 956	7 122	7 289	7 455	7 622
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 956	7 122	7 289	7 455	7 622
Räntekänslighet %	6,3	7,9	8,2	8,4	8,8

### Uppllysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 115 tkr vilket kräver en kommentar om hur föreningen ska klara framtiden. Föreningen har ett sparande på 384 kr per kvm vilket överstiger de rekommendationer som finns. Styrelsen har även beslutat om att höja avgiften med 5% from 2024-02-01. Resultatet belastas av avskrivningar på 820 tkr.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 490 000	2 700 714	-6 062 463	-658 370
Disposition enl. årsstämmbeslut			-658 370	658 370
Reservering underhållsfond		1 205 000	-1 205 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-216 250	216 250	
Årets resultat				-114 842
<b>Vid årets slut</b>	<b>95 490 000</b>	<b>3 689 464</b>	<b>-7 709 583</b>	<b>-114 842</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 720 833
Årets resultat	-114 842
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 205 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	216 250
<b>Summa</b>	<b>-7 824 425</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 7 824 425

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 744 851	2 252 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 544	140 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 979 395</b>	<b>2 392 893</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 477 156	-1 424 211
Övriga externa kostnader	Not 5	-481 451	-522 247
Personalkostnader	Not 6	12 178	-104 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-819 634	-819 634
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 766 062</b>	<b>-2 870 777</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>213 333</b>	<b>-477 884</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	1 710	8 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 250	6 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 135	-195 306
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-328 175</b>	<b>-180 486</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-114 842</b>	<b>-658 370</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-114 842</b>	<b>-658 370</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	107 042 620	107 862 254
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>107 042 620</b>	<b>107 862 254</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	85 500	85 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 500</b>	<b>85 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 128 120</b>	<b>107 947 754</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 400	0
Övriga fordringar		15	7 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 327	163 767
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25 742</b>	<b>170 944</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 869 950	1 172 801
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 869 950</b>	<b>1 172 801</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 895 691</b>	<b>1 343 746</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>109 023 811</b>	<b>109 291 499</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	95 490 000	95 490 000	
Fond för yttre underhåll	3 689 464	2 700 714	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>99 179 464</b>	<b>98 190 714</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-7 709 583	-6 062 463	
Årets resultat	-114 842	-658 370	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 824 425</b>	<b>-6 720 833</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>91 355 039</b>	<b>91 469 881</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 685 666	10 937 584
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 685 666</b>	<b>10 937 584</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 987 584	6 134 666
Leverantörsskulder		43 030	151 401
Skatteskulder		16 306	15 053
Övriga skulder	Not 14	-3 241	-2 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	939 428	585 212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 983 106</b>	<b>6 884 034</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>109 023 811</b>	<b>109 291 499</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-114 842	-658 370
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	819 634	819 634
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>704 792</b>	<b>161 264</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	145 203	-1 736
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	246 154	7 652
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 096 149</b>	<b>167 179</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-399 000	-399 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-399 000</b>	<b>-399 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>697 149</b>	<b>-231 821</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 172 801</b>	<b>1 404 622</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 869 950</b>	<b>1 172 801</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 318 340	1 931 868
Hyror, garage	132 000	129 340
Hyror, p-platser	50 400	44 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	12 100	-12 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 400
Vattenavgifter	63 080	61 387
Elavgifter	168 931	98 580
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 744 851</b>	<b>2 252 475</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	78 660	78 660
Övriga ersättningar	48 227	27 218
Erhållna statliga bidrag	94 635	0
Övriga rörelseintäkter	13 028	34 540
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>234 544</b>	<b>140 418</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-216 250	0
Reparationer	-182 468	-206 063
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-8 153	-8 153
Försäkringspremier	-53 426	-48 634
Återbäring från Riksbyggen	3 800	4 500
Serviceavtal	-9 062	0
Obligatoriska besiktningar	-36 655	-35 813
Snö- och halkbekämpning	-50 267	-50 690
Ersättningar till hyresgäster	0	-300
Förbrukningsinventarier	-812	-1 196
Vatten	-152 504	-132 377
Fastighetsel	-191 665	-460 230
Hushållsel – <i>El garage</i>	-51 590	-29 392
Uppvärmning	-337 579	-232 965
Sophantering och återvinning	-115 647	-107 597
Förvaltningsarvode drift – <i>Trädgård &amp; extra städ</i>	-74 878	-115 300
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 477 156</b>	<b>-1 424 211</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-338 247	-338 311
IT-kostnader	-80 532	-78 660
Arvode, yrkesrevisor	-20 100	-21 000
Övriga försäljningskostnader	-5 788	-2 063
Övriga förvaltningskostnader	-13 512	-34 236
Kreditupplysningar	-1 242	-2 374
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 075	-23 184
Medlems- och föreningsavgifter	-1 425	-2 850
Köpta tjänster	-4 992	-7 489
Bankkostnader	-3 537	-3 420
Övriga externa kostnader	0	-8 662
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-481 451</b>	<b>-522 247</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	28 750 *	-75 000
Sammanträdesarvoden	-16 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	-4 200
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	4 128	-24 885
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>12 178</b>	<b>-104 685</b>

\*Korrigerig av tidigare upplupna styrelsearvode har medfört ett positivt utfall av personalkostnader.



**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning från garantikapital Riksbyggens intresseförening	1 710	8 208
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 710</b>	<b>8 208</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton - <i>Sparränta</i>	373	3 129
Ränteintäkter från likviditetsplacering - <i>SBAB</i>	13 564	3 426
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	271	49
Övriga ränteintäkter - <i>Skattekonto</i>	42	7
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 250</b>	<b>6 611</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	96 990 000	96 990 000
Mark	18 500 000	18 500 000
	<b>115 490 000</b>	<b>115 490 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>115 490 000</b>	<b>115 490 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-7 627 746	-6 808 112
	<b>-7 627 746</b>	<b>-6 808 112</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-819 634	-819 634
	<b>-819 634</b>	<b>-819 634</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 447 380</b>	<b>-7 627 746</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	88 542 620	89 362 254
Mark	18 500 000	18 500 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	86 000 000	86 000 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>86 815 313</b>	<b>86 815 313</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>56 815 313</i>	<i>56 815 313</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>



**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	85 500	85 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>85 500</b>	<b>85 500</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 033	51 979
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	84 578
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	19 665
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 293	7 546
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>3 327</b>	<b>163 767</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	634 396	617 983
Transaktionskonto	1 235 553	554 818
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 869 950</b>	<b>1 172 801</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	16 673 250	17 072 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-316 000	-399 000
Lån som löper ut under kommande räkenskapsår	-10 671 584	-5 735 666
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 685 666</b>	<b>10 937 584</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,99%	2024-01-17	5 768 917,00	0,00	133 000,00	5 635 917,00
NORDEA	3,85%	2024-10-16	5 434 667,00	0,00	133 000,00	5 301 667,00
NORDEA	4,73%	2025-10-15	5 868 666,00	0,00	133 000,00	5 735 666,00
<b>Summa</b>			<b>17 072 250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>399 000,00</b>	<b>16 673 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 14 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-3 241	-2 297
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-3 241</b>	<b>-2 297</b>



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	23 565	45 166
Upplupna räntekostnader	107 615	60 501
Upplupna driftskostnader	33 143	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	216 250	0
Upplupna elkostnader	95 773	85 968
Upplupna vattenavgifter	39 838	0
Upplupna värmekostnader	88 199	37 338
Upplupna kostnader för renhållning	18 027	0
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 400
Upplupna styrelsearvoden	75 000	143 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	220 017	191 089
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>939 428</b>	<b>585 212</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte indentifierat några eventualförpliktelser.

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Mathias Lilja

\_\_\_\_\_  
Frida Österman

\_\_\_\_\_  
Alexander Ragnarsson

\_\_\_\_\_  
Maria Skyttberg

\_\_\_\_\_  
Stella Manioura

\_\_\_\_\_  
Tohir Hasanov

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Helena Leinonen  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517471937

## Dokument

231185 Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2024-05-14 16:37:15 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)  
Färdigställt 2024-05-15 19:53:38 CEST (+0200)

## Initierare

Viktor Waldén (VW)  
Riksbyggen  
viktor.walden@riksbyggen.se

## Signerare

Mathias Lilja (ML)  
lilja.mathias@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Mathias Lilja"  
Signerade 2024-05-14 17:25:35 CEST (+0200)

Frida Österman (FÖ)  
osterman.frida@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Kristina Elisabeth Österman"  
Signerade 2024-05-15 18:57:53 CEST (+0200)

Alexander Ragnarsson (AR)  
alexander.ragnarsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER RAGNARSSON"  
Signerade 2024-05-14 16:59:38 CEST (+0200)

Malin Skyttberg (MS)  
mariaminnamelin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA SKYTTBERG"  
Signerade 2024-05-14 21:52:30 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517471937

Stella Manioura (SM)  
stella.manioura@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STELLA MANIOURA"  
Signerade 2024-05-15 10:37:29 CEST (+0200)

Tohir Hasanov (TH)  
tohir.hasanov@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOHIR HASANOV"  
Signerade 2024-05-15 08:04:25 CEST (+0200)

Helena Leinonen (HL)  
helena.leinonen.se@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Helena Leinonen"  
Signerade 2024-05-15 19:40:13 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)  
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2024-05-15 19:53:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöbodarna nr 1, org.nr 716417-7169

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöbodarna nr 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### **Förtroendevald revisors ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Sjöbodarna nr 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

#### *Datum enligt digital signatur*

Per Engzell  
Extern revisor  
Engzells Revisionsbyrå AB

Helena Leinonen  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557517457735

## Dokument

Rev.ber. RB Brf Sjöbodarna nr 1  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-05-16 08:06:28 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)*  
*Färdigställt 2024-05-16 10:54:16 CEST (+0200)*

## Initierare

Viktor Waldén (VW)  
Riksbyggen  
*viktor.walden@riksbyggen.se*

## Signerare

Helena Leinonen (HL)  
*helena.leinonen.se@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Leinonen"*  
*Signerade 2024-05-16 10:31:47 CEST (+0200)*

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"*  
*Signerade 2024-05-16 10:54:16 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# 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).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## 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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren 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.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## 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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **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 22 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# RB BRF Sjöbodarna nr 1

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Sjöbodarna nr 1 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

