

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Sjöboskogen
Org nr: 716444-0559





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjöboskogen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 602 340 kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till ett överskott på 1 500 791 kr (fg år – 2 783 572 kr)

Driftkostnaderna i föreningen är lägre än föregående år, främst på grund av lägre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 38% till 58%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 229% till 336%.

I resultatet ingår avskrivningar med 794 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 295 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sjöboskogen 1 i Strömstads Kommun. På fastigheten finns byggnader med 70 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Ankarstigen, Trosstigen och Kölstigen i Strömstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
19	26	25	70

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	63	68

Total tomtarea	30 007 m ²
Total bostadsarea	5 996 m ²
Årets taxeringsvärde	93 693 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 539 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
El	Luleå Energi AB
Bevakning	Securitas AB
Bredband/TV/telefoni	Telia AB
Brandtillsyn (yttre)	Presto
Betalningsavtal & Swish Företag	Swedbank
Bokningssystem gemensamhetslokal	Andreas Stålvall

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 236 tkr och planerat underhåll för 286 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast vintern 2025 och gjordes då enligt K3. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 22 025 tkr för de närmaste trettio åren exkl. utbyte av komponenter som i stället läggs på avskrivningsplan. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 541 tkr. Budgeterad avsättning enligt K3 uppgår till 683 tkr, vilket motsvarar 114 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Husropp utvändigt	2017	Byte ytterdörrar
Installationer	2018	Värmepannor
Markarbete	2018	Vattenskada, dränering, mur och asfalt
Markarbete	2019	Sanering dagvattenmagasin
Takreovering	2019	Tvätt och målning
Installationer	2019	Värmepannor
Gemensamma utrymmen	2020	Dörrar, miljörum
Installationer	2020	Värmepanna
Husropp utvändigt	2020	Råspont, takavvattning
Markytor	2020	Lekplats, dränering
Installationer	2021	Värmepannor
Installationer	2022	Värmepannor
Husropp utvändigt	2022	Stuprör och plåtarbeten
Markytor	2022	Räcke
Installationer	2023	Värmepannor
Husropp utvändigt	2023	Målning
Installationer	2024	Värmepannor
Husropp utvändigt	2024	Målning
Garage och p-platser	2024	Grind

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, belysning, lås, värmepannor & cirkulationspump	286 132

Planerat underhåll

	År
Värmepannor, bänkbord	2026
Värmepannor, lekutrustningar, armaturer	2027-2029



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Stålvall	Ordförande	2027
Carina Oleniusson	Sekreterare	2027
Sven Moosberg	Vice ordförande	2026
Jonas Rosander	Ledamot	2026
Mats Norström	Ledamot	2027
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sverre Holmen	Suppleant	2027
Mara Sorosina	Suppleant	2027
Bengt-Inge Grahn	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Jansson, Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2026
Marcus Randa	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret antagit nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 980 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 290	6 112	5 915	5 811	5 699
Resultat efter finansiella poster*	1 501	-2 784	-6 035	2 056	1 974
Soliditet %*	18	14	22	31	27
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	336	229	248	697	296
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	58	38	248	697	296
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	93	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	980	952	926	907	906
Energikostnad kr/kvm*	129	120	104	92	94
Sparande kr/kvm*	430	493	494	509	467
Skuldsättning kr/kvm*	5 398	5 492	5 084	5 177	5 269
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 398	5 492	5 084	5 177	5 269
Räntekänslighet %*	5,5	5,8	5,5	5,7	5,8

* obligatoriska nyckeltal

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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 784 480	0	0	1 541 000	4 216 245	-2 783 572
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 783 572	2 783 572
Reservering underhållsfond				1 541 000	-1 541 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-286 132	286 132	
Årets resultat						1 500 791
Vid årets slut	2 784 480	0	0	2 795 868	177 805	1 500 791

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 432 673
Årets resultat	1 500 791
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 541 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	286 132
Summa	1 678 596

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 678 596

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	6 290 232	6 112 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 405	19 552
Summa rörelseintäkter		6 367 637	6 131 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 638 903	-6 909 119
Övriga externa kostnader	Not 5	-863 083	-748 796
Personalkostnader	Not 6	-113 320	-103 968
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-793 784	-793 784
Summa rörelsekostnader		-4 409 090	-8 555 667
Rörelseresultat		1 958 548	-2 423 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 766	89 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-506 523	-449 597
Summa finansiella poster		-457 757	-359 783
Resultat efter finansiella poster		1 500 791	-2 783 572
Årets resultat		1 500 791	-2 783 572



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	34 771 084	35 522 368
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	258 542	301 042
Summa materiella anläggningstillgångar		35 029 626	35 823 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		35 134 626	35 928 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		161 890	116 415
Övriga fordringar	Not 13	25 150	24 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	440 270	386 035
Summa kortfristiga fordringar		627 310	527 039
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 947 969	3 398 212
Summa kassa och bank		4 947 969	3 398 212
Summa omsättningstillgångar		5 575 279	3 925 251
Summa tillgångar		40 709 904	39 853 660



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 784 480	2 784 480
Fond för yttre underhåll		2 795 868	1 541 000
Summa bundet eget kapital		5 580 348	4 325 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		177 805	4 216 245
Årets resultat		1 500 791	-2 783 572
Summa fritt eget kapital		1 678 596	1 432 673
Summa eget kapital		7 258 944	5 758 153
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 985 373	23 870 500
Summa långfristiga skulder		22 985 373	23 870 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 357 116	9 059 317
Leverantörsskulder		245 119	746 601
Skatteskulder		38 371	37 537
Övriga skulder	Not 17	199 486	23 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	625 495	357 970
Summa kortfristiga skulder		10 465 588	10 225 007
Summa eget kapital och skulder		40 709 904	39 853 660



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 958 548	-2 423 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	793 784	793 784
	2 752 331	-1 630 005
Erhållen ränta	421	89 814
Erlagd ränta	-509 863	-449 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 242 890	-1 989 775
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-51 927	-295 229
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-53 878	527 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 137 085	-1 757 788
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-587 328	-553 707
Upptagna lån	0	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-587 328	2 446 293
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 549 757	688 505
Likvida medel vid årets början	3 398 212	2 709 706
Likvida medel vid årets slut	4 947 969	3 398 212
Kassa och Bank BR	4 947 969	3 398 212



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	65
Fiber	Linjär	15
Armaturer	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	30

Mark 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	5 878 104	5 706 780
Hyror, garage	260 388	259 896
Hyror, p-platser	145 650	145 078
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 400	-8 772
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 804	-11 879
Elavgifter	4 000	4 800
Övriga ersättningar, pant, överlåtelse- och andrahandsavgifter	17 294	16 423
Summa nettoomsättning	6 290 232	6 112 326

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	26 319	19 552
Försäkringsersättningar	51 086	0
Summa övriga rörelseintäkter	77 405	19 552

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-286 132	-4 943 055
Reparationer	-236 342	-58 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-587 776	-539 015
Försäkringspremier	-145 848	-130 222
Kabel- och digital-TV	-237 269	-306 720
Återbäring från Riksbyggen	2 200	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 534	-1 638
Obligatoriska besiktningar	-121 154	0
Bevakningskostnader	-15 815	-14 918
Snö- och halkbekämpning	-21 910	-69 565
Förbrukningsinventarier	-16 084	-2 328
Vatten	-610 229	-567 151
Fastighetsel	-163 458	-151 084
Sophantering och återvinning	-134 237	-111 640
Förvaltningsarvode drift	-37 314	-14 085
Summa driftskostnader	-2 638 903	-6 909 119



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-717 290	-665 479
Arvode, yrkesrevisorer	-29 635	-21 964
Övriga förvaltningskostnader	-40 623	-32 025
Kreditupplysningar	-49 496	-3 585
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 193	-14 277
Kontorsmateriel	-1 250	-1 875
Telefon och porto	-2 978	-2 978
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-15
Medlems- och föreningsavgifter	-3 290	-3 290
Bankkostnader	-5 330	-3 308
Summa övriga externa kostnader	-863 083	-748 796

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-41 000	-50 000
Sammanträdesarvoden	-40 950	-35 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-475	0
Sociala kostnader	-21 895	-18 868
Summa personalkostnader	-113 320	-103 968

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-593 450	-593 450
Avskrivning Markanläggningar	-91 167	-91 167
Avskrivning Anslutningsavgifter	-66 667	-66 667
Avskrivning Installationer	-42 500	-42 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-793 784	-793 784

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	48 345	88 815
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	213	482
Övriga ränteintäkter	208	518
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	48 766	89 814



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-506 483	-449 597
Övriga räntekostnader	-40	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-506 523	-449 597

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 998 204	49 998 204
Mark	662 000	662 000
Anslutningsavgifter	1 000 000	1 000 000
Parkering	2 735 000	2 735 000
	54 395 204	54 395 204
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 395 204	54 395 204

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-12 161 139	-11 567 687
Anslutningsavgifter	-666 669	-600 002
Parkering	-265 903	-174 736
	-13 093 710	-12 342 424

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-593 450	-593 450
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-66 667	-66 667
Årets avskrivning parkering	-91 167	-91 167
	-751 284	-751 284

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-5 779 126	-5 779 126
	-5 779 126	-5 779 126

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	34 771 084	35 522 368
Byggnader	31 464 488	32 057 937
Mark	662 000	662 000
Anslutningsavgifter	266 665	399 999
Parkering	2 377 931	2 469 097

Taxeringsvärden

Bostäder	9 000 000	11 592 000
Lokaler	2 497 000	2 390 000
Småhus	78 557 000	78 557 000

Totalt taxeringsvärde	93 693 000	92 539 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 382 000</i>	<i>53 090 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 311 000</i>	<i>39 449 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier	425 000	425 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	425 000	425 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-123 958	-81 458
	-123 958	-81 458
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-21 000	-21 000
Armaturer	-21 500	-21 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-166 458	-123 958
Restvärde enligt plan vid årets slut	258 542	301 042
Varav		
Laddstolpar	127 750	148 750
Armaturer	130 792	152 292

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	105 000	105 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	105 000	105 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 150	24 589
Summa övriga fordringar	25 150	24 589

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	48 345	0
Förutbetalda försäkringspremier	155 410	145 848
Förutbetalda driftkostnader	4 140	3 923
Förutbetalt förvaltningsarvode	186 010	179 323
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 328	51 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 038	5 822
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	440 270	386 035

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	0	5 765
Bankmedel	3 980 910	2 817 725
Transaktionskonto	967 059	574 722
Summa kassa och bank	4 947 969	3 398 212

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 367 116	32 929 817
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 807 116	-8 509 317
Långfristig skuld vid årets slut	22 985 373	23 870 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,23%	2025-02-12	786 817,00	-786 817,00	0,00	0,00
SBAB	1,23%	2025-08-15	4 722 500,00	-4 610 000,00	112 500,00	0,00
SBAB	2,75%	2025-09-18	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	1,61%	2026-05-11	8 155 000,00	0,00	132 000,00	8 023 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2026-05-12	0,00	786 816,00	2 700,00	784 116,00
SBAB	1,23%	2027-05-10	8 110 500,00	0,00	136 000,00	7 974 500,00
SWEDBANK	2,75%	2028-08-25	0,00	7 610 000,00	47 500,00	7 562 500,00
SBAB	1,34%	2028-09-25	8 155 000,00	0,00	132 000,00	8 023 000,00
Summa			32 929 817,00	0,00	562 700,00	32 367 116,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller, 2 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 30 167 116 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 8 023 000 kr samt Handelsbanken lån om 784 116 kr som kortfristiga skulder. 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 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	185 041	0
Medlemmarnas reparationsfonder	10 192	20 429
Skuld för moms	2 412	3 153
Skuld sociala avgifter och skatter	1 842	0
Summa övriga skulder	199 486	23 582

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 953	0
Upplupna räntekostnader	4 713	8 053
Upplupna elkostnader	16 809	16 215
Upplupna revisionsarvoden	6 250	0
Upplupna styrelsearvoden	87 950	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 515	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	483 306	333 702
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	625 495	357 970

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	47 338 000	47 338 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

I juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att bostadsrättsföreningar skall tillämpa det mer detaljerade redovisningsverket K3. Då detta börjar gälla från och med det verksamhetsår som inleds efter den 31 december 2025, kommer föreningen att gå över i K3 från och med 2026-01-01.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-30

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektronisk underskrift

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ida Stålvall,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carina Oleniusson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sven Moosberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mats Norström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonas Rosander,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Lindqvist,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Staffan Jansson,
Auktoriserad revisor

Marcus Randa
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576079836

Dokument

Årsredovisning 2025 Sjöboskogen

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2026-04-22 09:52:54 CEST (+0200) av Lina

Eklund (LE)

Färdigställt 2026-05-04 18:22:34 CEST (+0200)

Initierare

Lina Eklund (LE)

Riksbyggen

lina.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Carina Oleniusson (CO)

carina oleniusson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA OLENIUSSON"

Signerade 2026-04-24 06:52:07 CEST (+0200)

Ida Stålvall (IS)

ida_blo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Linnéa Stålvall"

Signerade 2026-04-27 20:40:16 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)

anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS ANDERS JOHAN LINDQVIST"

Signerade 2026-04-22 16:53:20 CEST (+0200)

Jonas Rosander (JR)

skarpsyn@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS ROSANDER"

Signerade 2026-04-28 09:36:08 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576079836

Mats Norström (MN)
matsnorstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS NORSTRÖM"
Signerade 2026-04-27 12:17:27 CEST (+0200)

Sven Moosberg (SM)
sven.moosberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN
MOOSBERG"
Signerade 2026-04-27 18:46:00 CEST (+0200)

Marcus Randa (MR)
marcus.randa@gmail.com
Signerade 2026-05-04 16:14:26 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)
staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2026-05-04 18:22:34 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöboskogen

Org.nr 716444-0559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöboskogen 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 avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört 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 på 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöboscogen för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 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.

Skövde och Strömstad den dag som framgår av elektronisk underskrift

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Marcus Randa
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-05-04 16:21:08 UTC



MARCUS RANDA

Förtroendevald revisor

Serienummer: 24f3b944c30024[...]f6d9ba0c7a0f6

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-05-05 08:35:10 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eudl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 överlätas 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, fastighetsservice 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 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.

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 skuldyngd 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 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.

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.

RBF Sjöboskogen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Sjöboskogen 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

