Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Sjöbodarna nr 1
Org nr: 716417-7169

2025-01-01 – 2025-12-31

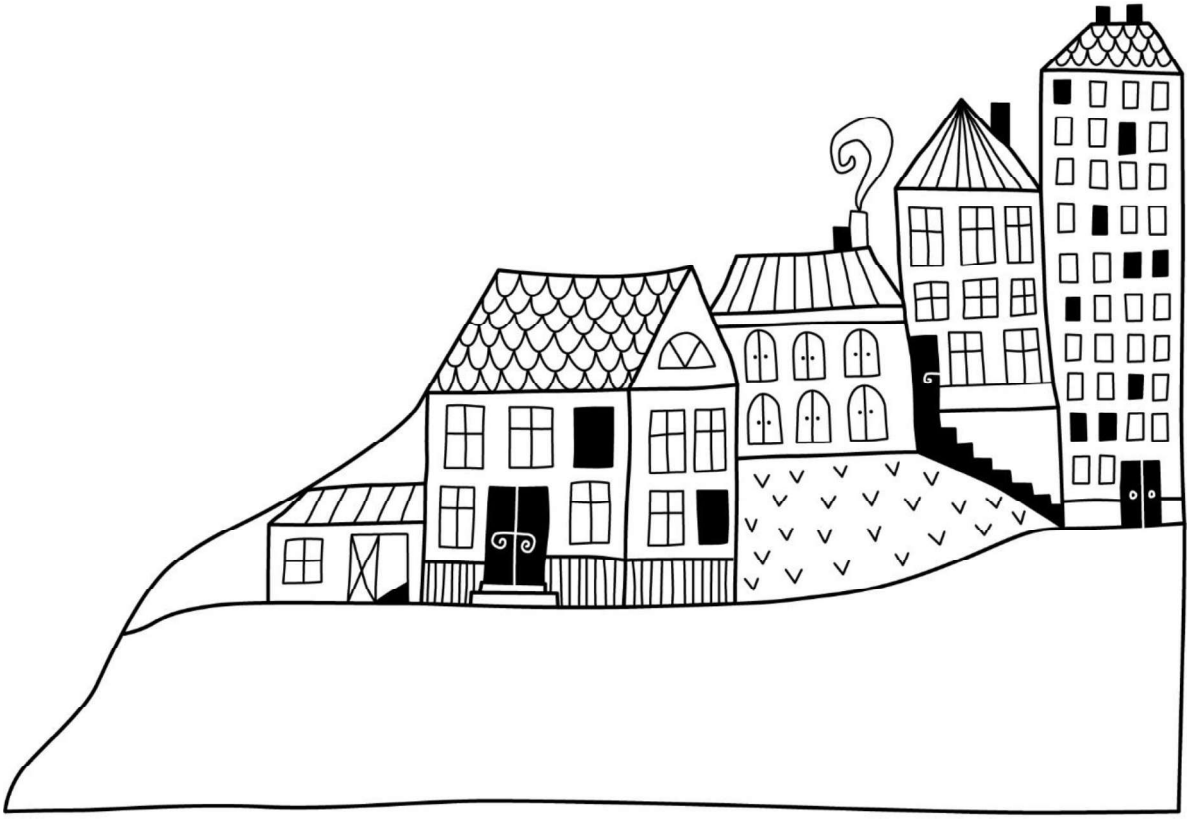


Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöbodarna nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

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

Föreningen 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 393 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 m²
Total bostadsarea	2 397 m²

Årets taxeringsvärde	90 894 000 kr
Årets taxeringsvärde GA:1 5/16	720 625 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde GA:1 5/16	815 313 kr

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Trädgård	Oscars Jordnära 7jänster
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 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 158 tkr och planerat underhåll för 81 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast september 2025 och visar ett underhållsbehov på 1 186 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden för räkenskapsåret är 1 035 tkr i enlighet med den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	49 481
Nödtelefon hiss	31 475

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mathias Lilja	Ordförande	2026
Frida Österman	Ledamot	2026
Maria Skyttberg	Ledamot	2027
Tohir Hasanov	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jack Nilsson	Suppleant	2027
Linus Möller	Suppleant	2026
Simon Skyttberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2026
Helena Leinonen	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Johansson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hugo Ingelhammar	2026
Lars Wenngren	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 procent.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 procent från och med 2026-02-01. Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 066 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.

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 112	3 002	2 872	2 358	2 300
Resultat efter finansiella poster	−427	−985	−115	−658	−586
Soliditet %	84	84	84	84	83
Likviditet %	14	17	16	20	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	88	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 202	1 152	1 097	906	887
Driftkostnader kr/kvm	656	798	616	594	543
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	622	643	526	594	494
Energikostnad kr/kvm	347	328	306	357	289
Sparande kr/kvm	198	86	384	67	146
Ränta kr/kvm	259	280	144	81	73
Skuldsättning kr/kvm	6 770	6 852	6 956	7 122	7 289
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 770	6 852	6 956	7 122	7 289
Räntekänslighet %	5,6	5,9	6,3	7,9	8,2

Upplysning vid förlust:
Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 562 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen ser över avgiftsnivån varje år i samband med upprättande av budget för att säkerställa att föreningen fortsatt kan bedriva sin verksamhet. I linje med det har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 8% from 2026-02-01. Resultatet för året belastas även av avskrivningar på 820 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har ett positivt kassaflöde 2025. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den möjligheten.

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

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.

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 490 000	4 525 845	−8 660 806	−984 670
Disposition enl. årsstämmobeslut			−984 670	984 670
Reservering underhållsfond		1 035 000	−1 035 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−80 956	80 956	
Årets resultat				−426 763
Vid årets slut	**95 490 000**	**5 479 889**	**−10 599 520**	**−426 763**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−9 645 476
Årets resultat	−426 763
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 035 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	80 956
Summa	**−11 026 284**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−11 026 284**

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

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 112 109	3 001 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 820	480
Summa rörelseintäkter		**3 115 929**	**3 002 276**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 572 662	−1 912 869
Övriga externa kostnader	Not 5	−469 553	−499 692
Personalkostnader	Not 6	−65 488	−98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		−819 634	−819 634
Summa rörelsekostnader		**−2 927 336**	**−3 330 760**
Rörelseresultat		**188 593**	**−328 484**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 841	16 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		−621 198	−672 921
Summa finansiella poster		**−621 198**	**−656 186**
Resultat efter finansiella poster		**−426 763**	**−984 670**
Årets resultat		**−426 763**	**−984 670**

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	105 403 352	106 222 986
Summa materiella anläggningstillgångar		**105 403 352**	**106 222 986**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**85 500**	**85 500**
Summa anläggningstillgångar		**105 488 852**	**106 308 486**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		−700	−700
Övriga fordringar		1 652	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	204 696	190 041
Summa kortfristiga fordringar		**205 648**	**189 369**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 421 491	907 506
Summa kassa och bank		**1 421 491**	**907 506**
Summa omsättningstillgångar		**1 627 139**	**1 096 875**
Summa tillgångar		**107 115 992**	**107 405 361**

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 490 000	95 490 000
Fond för yttre underhåll		5 479 889	4 525 845
Summa bundet eget kapital		**100 969 889**	**100 015 845**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−10 599 520	−8 660 806
Årets resultat		−426 763	−984 670
Summa fritt eget kapital		**−11 026 284**	**−9 645 476**
Summa eget kapital		**89 943 606**	**90 370 369**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 573 166	10 605 084
Summa långfristiga skulder		**5 573 166**	**10 605 084**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 655 084	5 818 666
Leverantörsskulder		279 251	15 620
Skatteskulder		24 299	16 306
Övriga skulder	Not 13	174 660	−3 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	465 926	582 956
Summa kortfristiga skulder		**11 599 220**	**6 429 908**
Summa eget kapital och skulder		**107 115 992**	**107 405 361**

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	188 593	−328 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	819 634	819 634
	1 008 227	**491 150**
Erhållen ränta	5 841	16 735
Erlagd ränta	−675 731	−726 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**338 337**	**−218 118**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−16 279	−163 628
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	395 045	−331 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**709 486**	**−712 944**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−195 500	−249 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−195 500**	**−249 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	513 986	−962 444
Likvida medel vid årets början	907 506	1 869 950
Likvida medel vid årets slut	1 421 491	907 506

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

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 (K2).

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.

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

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	2 556 133	2 424 578
Hyror, garage	132 000	132 000
Hyror, p-platser	51 400	50 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−19 800	−5 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−700	0
Rabatter	0	−956
Vattenavgifter	90 700	83 168
Elavgifter	156 720	175 490
Kabel-tv-avgifter	78 660	78 660
Övriga ersättningar	66 996	63 956
Summa nettoomsättning	**3 112 109**	**3 001 796**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna kommunala bidrag	2 800	0
Övriga rörelseintäkter	1 020	480
Summa övriga rörelseintäkter	**3 820**	**480**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−80 956	−370 619
Reparationer	−157 595	−169 520
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−16 146	−8 153
Försäkringspremier	−71 611	−65 207
Kabel- och digital-TV	−81 753	−78 660
Återbäring från Riksbyggen	1 600	400
Systematiskt brandskyddsarbete	−45 450	−29 431
Serviceavtal	−15 366	−49 643
Obligatoriska besiktningar	−39 370	−57 457
Snö- och halkbekämpning	−41 968	−81 890
Förbrukningsinventarier	−2 100	−10 765
Vatten	−199 256	−190 667
Fastighetsel	−346 992	−277 446
Uppvärmning	−286 316	−317 671
Sophantering och återvinning	−130 762	−111 660
Förvaltningsarvode drift	−58 622	−94 478
Summa driftskostnader	**−1 572 662**	**−1 912 869**

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−382 050	−344 571
IT-kostnader	−13 454	−12 805
Arvode, yrkesrevisorer	−21 000	−20 500
Övriga försäljningskostnader	−7 409	−6 186
Övriga förvaltningskostnader	−13 966	−68 789
Kreditupplysningar	−4 825	−2 302
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−17 603	−24 255
Kontorsmateriel	−1 260	0
Medlems- och föreningsavgifter	−2 850	−2 850
Konsultarvoden	0	−12 250
Bankkostnader	−4 953	−5 185
Övriga externa kostnader	−183	0
Summa övriga externa kostnader	**−469 553**	**−499 692**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−24 709	−51 374
Sammanträdesarvoden	−20 949	−19 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−4 150	−4 126
Sociala kostnader	−15 680	−23 565
Summa personalkostnader	**−65 488**	**−98 565**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 703	16 735
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	121	28
Övriga ränteintäkter	17	−28
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 841**	**16 735**

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	96 990 000	96 990 000
Mark	18 500 000	18 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**115 490 000**	**115 490 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 267 014	−8 447 380
	−9 267 014	**−8 447 380**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−819 634	−819 634
	−819 634	**−819 634**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−10 086 648**	**−9 267 014**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**105 403 352**	**106 222 986**
Varav		
Byggnader	86 903 352	87 722 986
Mark	18 500 000	18 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	90 894 000	86 000 000
Totalt taxeringsvärde	**90 894 000**	**86 000 000**
varav byggnader	*64 894 000*	*56 000 000*
varav mark	*26 000 000*	*30 000 000*

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	85 500	85 500
Summa andra långfristiga fordringar	**85 500**	**85 500**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 409	68 902
Förutbetalda driftkostnader	20 371	2 364
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 463	94 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 453	24 137
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**204 696**	**190 041**

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	400 185	500 653
Transaktionskonto	1 021 306	406 853
Summa kassa och bank	**1 421 491**	**907 506**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 228 250	16 423 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−50 000	−133 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−10 605 084	−5 685 666
Långfristig skuld vid årets slut	**5 573 166**	**10 605 084**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,73%	2025-10-15	5 685 666	−5 635 666	50 000	0
SBAB	3,14%	2026-11-09	5 135 417	0	133 000	5 002 417
SBAB	2,87%	2027-09-13	0	5 635 666	12 500	5 623 166
SBAB	3,85%	2026-01-19	5 602 667	0	0	5 602 667
Summa			**16 423 750**	**0**	**195 500**	**16 228 250**

**Senast kända räntesatser*

Lån som omförhandlas under kommande räkenskapsårs samt nästa års amortering redovisas som kortfristig skuld för att följa god redovisningssed.

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	173 352	0
Skuld för moms	1 308	−3 640
Summa övriga skulder	**174 660**	**−3 640**

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 409	24 602
Upplupna räntekostnader	0	54 533
Upplupna driftskostnader	18 385	19 652
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	24 279
Upplupna elkostnader	81 334	53 307
Upplupna vattenavgifter	0	49 638
Upplupna värmekostnader	5 500	27 853
Upplupna kostnader för renhållning	0	16 344
Upplupna revisionsarvoden	22 875	22 375
Upplupna styrelsearvoden	49 901	75 092
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 658	8 074
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 864	207 208
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**465 926**	**582 956**

Not 15 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-26.

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektronisk signatur,

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Mathias Lilja,	Frida Österman,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Maria Skyttberg,	Tohir Hasanov,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska signatur,

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell Extern revisor	Helena Leinonen Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

Verification

Document ID 09222115557579536955

Document

Årsredovisning 2025
Main document
25 pages
Initiated on 2026-05-29 15:19:37 CEST (+0200) by Linnéa Regnander (LR)
Finalised on 2026-06-03 15:24:33 CEST (+0200)

Initiator

Linnéa Regnander (LR)
Riksbyggen
linnea.regnander@riksbyggen.se

Signatories

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

The name returned by Swedish BankID was "Erik Mathias Lilja"
Signed 2026-06-02 13:40:28 CEST (+0200)

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

The name returned by Swedish BankID was "Frida Kristina Elisabeth Österman"
Signed 2026-05-29 15:30:22 CEST (+0200)

Maria Skyttberg (MS)
mariaminnamelin@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "MARIA MATHILDA SKYTTBERG"
Signed 2026-05-29 15:25:32 CEST (+0200)

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

The name returned by Swedish BankID was "TOHIR HASANOV"
Signed 2026-05-29 18:49:42 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557579536955

Helena Leinonen (HL) helena.leinonen.se@gmail.com	Per Engzell (PE) per@engzellrevision.se
The name returned by Swedish BankID was "Helena Leinonen" Signed 2026-06-03 15:24:33 CEST (+0200)	The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell" Signed 2026-06-02 17:03:19 CEST (+0200)

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

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, 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.

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

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.

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE

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 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.

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 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 externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 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 Sjöbodarna nr 1 för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Verification

Document ID 09222115557579116818

Document

Rev.ber. RB Brf Sjöbodarna nr 1
Main document
2 pages
Initiated on 2026-05-26 13:18:00 CEST (+0200) by Linnéa Regnander (LR)
Finalised on 2026-06-08 16:32:35 CEST (+0200)

Initiator

Linnéa Regnander (LR)
Riksbyggen
linnea.regnander@riksbyggen.se

Signatories

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2026-06-02 17:04:26 CEST (+0200)

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

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Helena Leinonen"
Signed 2026-06-08 16:32:35 CEST (+0200)

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

RB BRF 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, 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

Document ID 09222115557579536955 Signed ML, FÖ, MS, TH, HL, PE