

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Seefabhus nr 1  
Org nr: 785500-1744



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Seefabhus nr 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

Årets resultat är + 436 tkr.

Reparationskostnaderna har minskat under året. Kostnader som el, uppvärmning och renhållning har ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 75%.

I resultatet ingår avskrivningar med 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 727 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåbärsriset 12 samt mark med tomträtt i Sandvikens Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastigheternas adress är Tulegatan 21-27 i Sandviken.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|-------|
| 4        | 40       | 44    |

### Dessutom tillkommer

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 1      | 44        |

Total tomtarea 7 775 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 290 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 15 749 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 749 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## 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 46 tkr och planerat underhåll för 19 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.

För de närmaste 3 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 1 815 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 605 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 472 tkr.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                         | År   |
|-------------------------------------|------|
| Dagvattenledningar                  | 2019 |
| Underhållsspolning                  | 2019 |
| Nya entrédörrar                     | 2020 |
| Ny tvättmaskin                      | 2020 |
| Underhåll skorstenar                | 2020 |
| Markytor                            | 2021 |
| Nytt låssystem                      | 2022 |
| Underhåll tvättstugan               | 2022 |
| Nya motorvärmare                    | 2022 |
| Nya skyltar och gemensamma utrymmen | 2022 |

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning           | Belopp |
|-----------------------|--------|
| Byte av expansionkärl | 19 147 |



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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Anna Sjudin                | Ordförande         | 2024                                 |
| Tobias Brodin              | Vice ordförande    | 2024                                 |
| Marit Jemt                 | Ledamot Riksbyggen |                                      |

  

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Lennart Olsson             | Suppleant            | 2024                                 |
| Ulla Berg                  | Suppleant            | 2024                                 |
| Sara Gröning               | Suppleant Riksbyggen |                                      |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor |                                      |

Föreningens firma tecknas av styrelsen, 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 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8 % och från och med 2023-07-01 med ytterligare 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 17% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 084 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning

| Nyckeltal i tkr                               | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                              | 2 604 | 2 316 | 2 207 | 2 083 | 2 034 |
| Resultat efter finansiella poster*            | 436   | -415  | -220  | -902  | 37    |
| Soliditet %*                                  | 0     | -4    | 0     | 2     | 10    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 93    | 95    | 96    | 98    | 98    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 1 084 | 979   | 948   | 897   | 875   |
| Energikostnad kr/kvm                          | 270   | 255   | 247   | 245   | 248   |
| Sparande kr/kvm                               | 326   | 132   | 226   | 390   | 343   |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 4 229 | 4 390 | 4 551 | 4 711 | 4 210 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 4 229 | 4 390 | 4 551 | 4 711 | 4 210 |
| Räntekänslighet %                             | 3,9   | 4,3   | 4,8   | 5,3   | 4,8   |

\*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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 44 985          | 0              | -71 736             | -415 213       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | -415 213            | 415 213        |
| Reservering underhållsfond        |                 | 472 000        | -472 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -19 147        | 19 147              |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 435 771        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>44 985</b>   | <b>452 853</b> | <b>-939 802</b>     | <b>435 771</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                 |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -486 948        |
| Årets resultat                          | 435 771         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -472 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 19 147          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-504 030</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 504 030

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 2 604 344                | 2 316 025                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 53 056                   | 32 659                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>2 657 400</b>         | <b>2 348 684</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -1 231 019               | -1 819 517               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -402 811                 | -375 715                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -74 235                  | -71 996                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -291 018                 | -289 886                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-1 999 083</b>        | <b>-2 557 113</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>658 317</b>           | <b>-208 429</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 440                      | 2 112                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 575                      | 4 196                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -223 561                 | -213 092                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-222 546</b>          | <b>-206 784</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>435 771</b>           | <b>-415 213</b>          |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>435 771</b>           | <b>-415 213</b>          |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 9 314 095         | 8 978 308         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 9  | 208 689           | 260 928           |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 10 | 0                 | 4 750             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>9 522 784</b>  | <b>9 243 986</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  |        | 22 000            | 22 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>22 000</b>     | <b>22 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>9 544 784</b>  | <b>9 265 986</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 11 | 0                 | -91               |
| Övriga fordringar                              |        | 5 430             | 5 325             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 169 417           | 164 066           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>174 847</b>    | <b>169 300</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 13 | 530 368           | 629 571           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>530 368</b>    | <b>629 571</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>705 215</b>    | <b>798 872</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>10 249 999</b> | <b>10 064 858</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2023-12-31                | 2022-12-31                  |                             |
|---|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                           |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                           |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                           |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 44 985                    | 44 985                      |                             |
| Fond för yttre underhåll                        | 452 853                   | 0                           |                             |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>497 838</strong>  | <strong>44 985</strong>     |                             |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                           |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -939 801                  | -71 736                     |                             |
| Årets resultat                                  | 435 771                   | -415 213                    |                             |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-504 030</strong> | <strong>-486 948</strong>   |                             |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>-6192</strong>    | <strong>-441 963</strong>   |                             |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                           |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 14                    | 6 840 591                   | 9 684 666                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |                           | <strong>6 840 591</strong>  | <strong>9 684 666</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              |                           | 2 844 080                   | 368 125                     |
| Leverantörsskulder                              |                           | 34 045                      | 63 634                      |
| Skatteskulder                                   |                           | 21 860                      | 12 509                      |
| Övriga skulder                                  | Not 15                    | 32 809                      | 30 887                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16                    | 482 806                     | 347 000                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |                           | <strong>3 415 600</strong>  | <strong>822 155</strong>    |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |                           | <strong>10 249 999</strong> | <strong>10 064 858</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31      | 2022-12-31       |
|---|-----------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 435 771         | -415 213         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                 |                  |
| Avskrivningar   | 291 018         | 289 886          |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                | 0               | 0                |
| Nedskrivningar  | 0               | 0                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>726 789</b>  | <b>-125 327</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                 |                  |
| Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)  | 0               | 0                |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -5 547          | -21 177          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 117 490         | -136 397         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>838 733</b>  | <b>-282 901</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                  |
| Investeringar i byggnader & mark  | -574 566        | 0                |
| Investeringar i pågående byggnation   | 4750            | -4 750           |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-569 566</b> | <b>-4 750</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                  |
| Förändring av skuld   | -368 120        | -368 120         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-368 120</b> | <b>-368 120</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-99 203</b>  | <b>-655 771</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>629 572</b>  | <b>1 285 343</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>530 368</b>  | <b>629 572</b>   |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>   |                 |                  |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                 |                  |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar            | Avskrivningsprincip | Antal år |
|----------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                        | Linjär              | 50       |
| Fasadrenovering                  | Linjär              | 50       |
| Tekniska anläggningar            | Linjär              | 20       |
| Maskiner                         | Linjär              | 5        |
| Markanläggningar                 | Linjär              | 20       |
| Materiella anläggningstillgångar | Linjär              |          |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Årsavgifter, bostäder                 | 2 482 344         | 2 242 128         |
| Hyror, p-platser                      | 135 050           | 78 222            |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -13 050           | -4 325            |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>2 604 344</b>  | <b>2 316 025</b>  |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Övriga ersättningar, pant och överlåtelse | 7 981             | 8 672             |
| Erhållna bidrag, elstöd                   | 9 711             | 0                 |
| Övriga rörelseintäkter                    | 35 364            | 23 987            |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>       | <b>53 056</b>     | <b>32 659</b>     |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Underhåll                            | -19 147           | -426 479          |
| Reparationer                         | -46 078           | -120 928          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -47 247           | -47 247           |
| Försäkringspremier                   | -61 439           | -29 092           |
| Kabel- och digital-TV                | -142 032          | -142 212          |
| Återbäring från Riksbyggen           | 4 400             | 4 500             |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -9 037            | -1 700            |
| Serviceavtal                         | -2 847            | -4 800            |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                 | -152 405          |
| Snö- och halkbekämpning              | -171 298          | -203 532          |
| Förbrukningsinventarier              | -27 615           | -25 691           |
| Vatten                               | -158 942          | -157 135          |
| Fastighetsel                         | -87 672           | -65 264           |
| Uppvärmning                          | -371 451          | -361 355          |
| Sophantering och återvinning         | -90 613           | -76 554           |
| Förvaltningsarvode drift             | 0                 | -9 622            |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 231 019</b> | <b>-1 819 517</b> |



## Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -363 855                 | -338 324                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 000                  | -13 125                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -9 339                   | -6 314                   |
| Kreditupplysningar                         | -27                      | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 825                   | -7 004                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -9                       | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 989                   | -3 989                   |
| Bankkostnader                              | -3 767                   | -3 600                   |
| Övriga externa kostnader                   | 0                        | -3 360                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-402 811</b>          | <b>-375 715</b>          |

## Not 6 Personalkostnader

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -55 725                  | -55 725                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 415                   | -2 997                   |
| Sociala kostnader                                     | -16 095                  | -13 274                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-74 235</b>           | <b>-71 996</b>           |

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

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -179 657                 | -179 657                 |
| Avskrivning Markanläggningar   | -2 250                   | -2 250                   |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -56 872                  | -55 739                  |
| Avskrivning Maskiner och inventarier   | -52 239                  | -52 239                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-291 018</b>          | <b>-289 886</b>          |

## Not 8 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | 8 982 865         | 8 982 865         |
| Mark   | 2 410 776         | 2 410 776         |
| Tillkommande utgifter                                  | 2 786 969         | 2 786 969         |
| Markanläggning   | 45 000            | 45 000            |
|  | <b>14 259 585</b> | <b>14 225 610</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Markanläggning   | 540 591           | 0                 |
| Tillkommande utgifter                                  | 33 975            |                   |
|  | <b>574 566</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>14 834 151</b> | <b>14 225 610</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | -4 736 647        | -4 556 992        |
| Tillkommande utgifter                                  | -409 470          | -390 131          |
| Markanläggningar                                       | -9 000            | -6 750            |
|  | <b>-5 155 117</b> | <b>-4 953 873</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -179 657          | -179 657          |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -56 872           | -55 739           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -2 250            | -2 250            |
|  | <b>-238 689</b>   | <b>-237 646</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-5 393 806</b> | <b>-5 191 519</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>9 440 345</b>  | <b>8 978 308</b>  |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Byggnader  | 4 066 559         | 4 246 216         |
| Mark   | 2 410 776         | 2 410 776         |
| Tillkommande utgifter                                  | 2 262 419         | 2 285 316         |
| Markanläggningar                                       | 574 341           | 36 000            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder   | 15 749 000        | 15 749 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>15 749 000</b> | <b>15 749 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | 12 600 000        | 12 600 000        |
| <i>varav mark</i>                                      | 3 149 000         | 3 149 000         |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

|  | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 670 398         | 703 298         |
|  | <b>670 398</b>  | <b>703 298</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>670 398</b>  | <b>703 298</b>  |
| <b>Utrangeringar</b>                                   |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | -32 900         |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>-32 900</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>670 398</b>  | <b>670 398</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -409 470        | -390 131        |
|  | <b>-409 470</b> | <b>-390 131</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -52 239         | -52 239         |
|  | <b>-52 239</b>  | <b>-52 239</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -409 470        | -390 131        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-409 470</b> | <b>-390 131</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>208 689</b>  | <b>260 928</b>  |
| <b>Varav</b>   |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 208 689         | 260 928         |

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                         | 2023-12-31 | 2022-12-31   |
|-------------------------|------------|--------------|
| <b>Vid årets början</b> | <b>0</b>   | <b>4 750</b> |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>0</b>   | <b>4 750</b> |

*I väntan på asfaltering ligger kostnaden för den nya parkeringsplatsen under pågående ombyggnader.*

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | -91        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>-91</b> |



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 50 742            | 51 291            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 95 003            | 86 256            |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 23 672            | 23 672            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0                 | 2 847             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>169 417</b>    | <b>164 066</b>    |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel                   | 32 951            | 7 108             |
| Transaktionskonto           | 497 417           | 622 463           |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>530 368</b>    | <b>629 571</b>    |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 9 684 671         | 10 052 791        |
| Nästa års lån som ska villkorsändras, kortfristig skuld          | -2 475 960        | 0                 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -368 120          | -368 125          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>6 840 591</b>  | <b>9 684 666</b>  |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,05%      | 2027-04-30          | 2 031 250,00         | 0,00                    | 62 500,00          | 1 968 750,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,70%      | 2024-10-30          | 2 475 960,00         | 0,00                    | 148 020,00         | 2 327 940,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,70%      | 2025-03-01          | 1 452 368,00         | 0,00                    | 68 000,00          | 1 384 368,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,70%      | 2025-03-30          | 1 500 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 1 500 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,56%      | 2026-03-01          | 356 332,00           | 0,00                    | 34 800,00          | 321 532,00          |
| STADSHYPOTEK | 2,67%      | 2026-03-30          | 1 819 585,00         | 0,00                    | 41 200,00          | 1 778 385,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,39%      | 2026-10-30          | 417 296,00           | 0,00                    | 13 600,00          | 403 696,00          |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>10 052 791,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>368 120,00</b>  | <b>9 684 671,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 367 120 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 370 000 kr årligen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under 2024 (nästkommande räkenskapsår). Lånet redovisas som kortfristig skuld.*

**Not 15 Övriga skulder**

|                                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 32 809            | 30 887            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>32 809</b>     | <b>30 887</b>     |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 17 943            | 16 776            |
| Upplupna driftskostnader                                  | 61 456            | 26 917            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                 | 18 367            |
| Upplupna elkostnader                                      | 20 845            | 12 589            |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 14 933            | 13 165            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 51 901            | 46 010            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 7 623             | 565               |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 2415              | 0                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 56 738            | 0                 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 248 952           | 212 611           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>482 806</b>    | <b>347 000</b>    |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 436 700        | 11 436 700        |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Anna Sjudin

---

Marit Jemt

---

Tobias Brodin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Camilla Edelbrink  
Aktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515890008

## Dokument

### Årsredovisning Seefabhus 2023

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-04-23 11:26:53 CEST (+0200) av Sara Gröning (SG)

Färdigställt 2024-05-06 10:54:14 CEST (+0200)

## Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

## Signerare

Anna Sjudin (AS)

amorina38@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA SJUDIN"

Signerade 2024-04-23 16:06:12 CEST (+0200)

Tobias Brodin (TB)

tobias.brodin@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Tobias Brodin"

Signerade 2024-04-29 13:13:11 CEST (+0200)

Marit Jemt (MJ)

Marit.Jemt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIT JEMT"

Signerade 2024-04-23 11:30:26 CEST (+0200)

Camilla Edelbrink (CE)

KPMG AB

camilla.edelbrink@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Helena Edelbrink"

Signerade 2024-05-06 10:54:14 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515890008

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Seefabhus Nr 1, org. nr 785500-1744

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Seefabhus Nr 1 för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Seefabhus Nr 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Falun den

KPMG AB

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515904491

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-23 12:54:24 CEST (+0200) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2024-05-06 10:52:49 CEST (+0200)

## Initierare

### Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

## Signerare

### Camilla Edelbrink (CE)

KPMG AB

camilla.edelbrink@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Camilla Helena Edelbrink"

Signerade 2024-05-06 10:52:49 CEST (+0200)

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





---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 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.

---

# Brf Seefabhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Seefabhus 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](http://www.riksbyggen.se)

