

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Sjöboskogen  
Org nr: 716444-0559





---

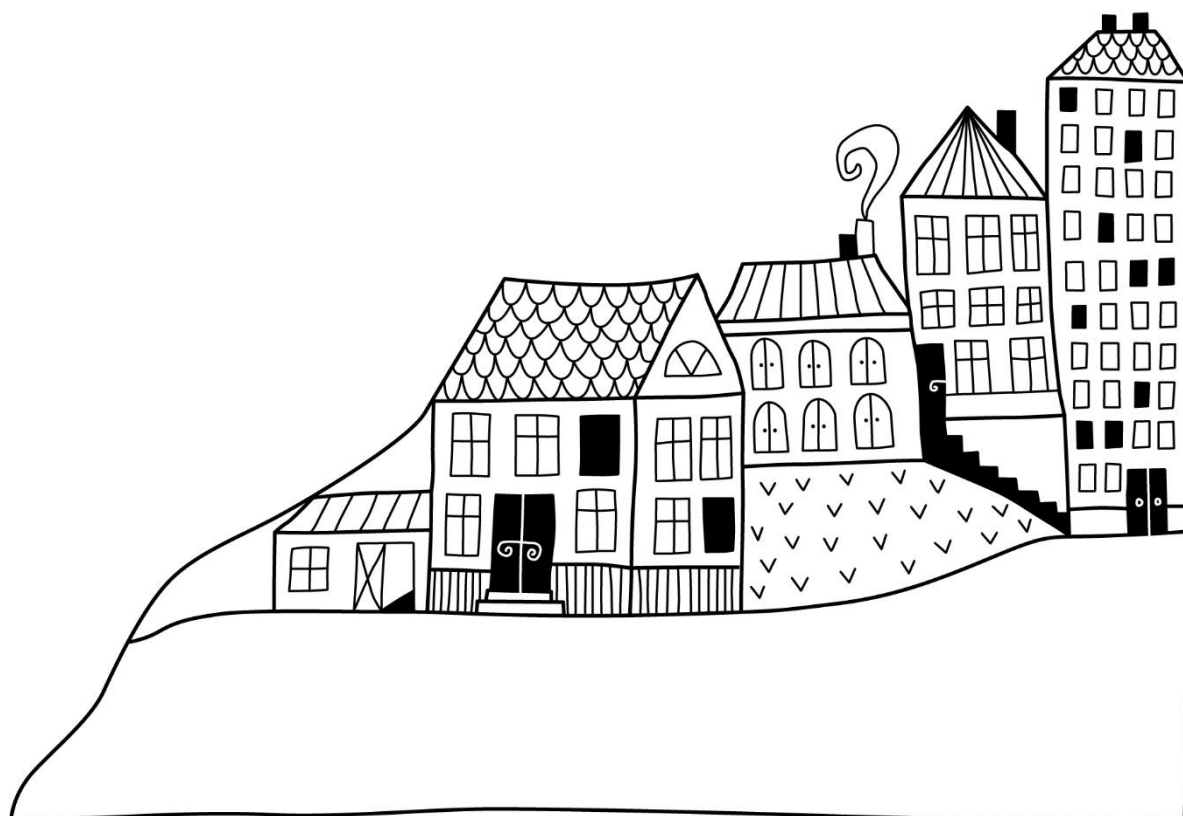
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjöboskogen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 602 340 kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till ett underskott på 6 034 716 kr. (fg år 2 055 928 kr)

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst på grund av ökade kostnader för reparationer och underhåll. Föreningen har under året påbörjat ett projekt med fasadmålning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 697% till 248%.

I resultatet ingår avskrivningar med 794 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	63	68

Total tomtarea 30 007 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 996 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 94 219 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 94 219 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
El	Luleå Energi AB
Bevakning	Securitas AB
Bredband/TV/telefoni	Telia AB
Brandtillsyn (yttre)	Presto

#### 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 151 tkr och planerat underhåll för 8 202 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 29 447 tkr för de närmaste nio åren och 55 772 tkr för de närmaste trettio åren. Reservering (avsättning) för verksamhetsåret har skett med 1 678 tkr. Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår till 1 521 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Huskropp utvändigt	2017	Byte ytterdörrar
Installationer	2018	Värmepannor
Markarbete	2018	Vattenskada, dränering, mur och asfalt
Markarbete	2019	Sanering dagvattenmagasin
Takrenovering	2019	Tvätt och målning
Installationer	2019	Värmepannor
Gemensamma utrymmen	2020	Dörrar, miljörum
Installationer	2020	Värmepanna
Huskropp utvändigt	2020	Råspont, takavvattning
Markytor	2020	Lekplats, dränering
Installationer	2021	Värmepannor
Installationer	2022	Värmepannor
Huskropp utvändigt	2022	Stuprör och plåtarbeten
Markytor	2022	Räcke

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer, värmepannor	657 114
Huskropp utvändigt, målning	7 544 996

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Pågående målning och garageportar	2023-2024
Byte värmepannor och luftbehandlingsinstallationer	2024-2032



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sverre Holmen	Ordförande	2024
Carina Oleniusson	Sekreterare	2025
Ida Stålvall	Vice ordförande	2025
Sebastian Rask	Ledamot	2025
Eva-Lena Eriksson	Ledamot	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andreas Eriksson	Suppleant	2024
Thor Jonassen	Suppleant	2025
Lise-Lotte Johansson	Riksbyggen	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Karlsson, Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2024
Tommy Qvarfordt	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tommy Quarfordt	2024
Ted Hansson	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat projektet med fasadmålning och byte av garageportar. Projektet väntas vara klart under hösten 2024.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 926 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

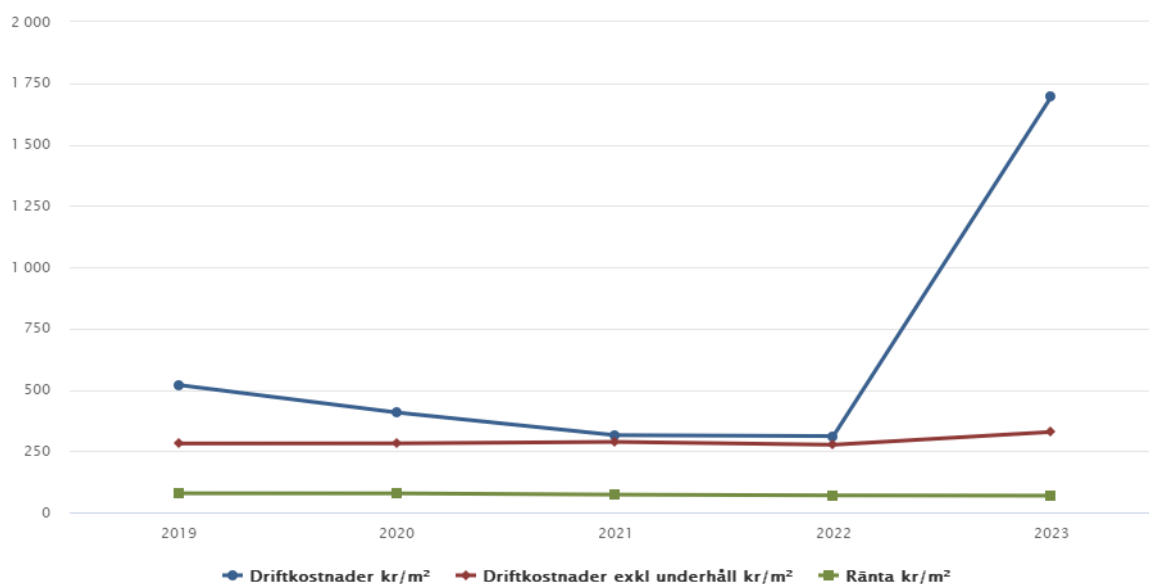
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 906 364	5 784 708	5 686 470	5 600 272	5 608 066
Resultat efter finansiella poster	-6 034 716	2 055 928	1 974 362	1 518 394	686 867
Soliditet %	22	31	27	24	21
Likviditet%	248	697	296	570	474
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	95	92	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	926	907	906	894	893
Energikostnad kr/kvm	104	92	94	93	92
Sparande kr/kvm	494	509	467	489	463
Skuldsättning kr/kvm	5 084	5 177	5 269	5 361	5 453
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 084	5 177	5 269	5 361	5 453
Räntekänslighet %	5,5	5,7	5,8	6,0	6,1



### Upplysning vid förlust

För räkenskapsåret 2023 visar föreningen på en förlust, detta på grund av att föreningen påbörjat ett projekt med fasadmålning och byte av garageportar.

Föreningen har finansierat projektet med egna medel under 2023 därav ett negativt kassaflöde. Under våren 2024 kommer föreningen att göra en nyupplåning. Föreningen ser även till att höja årsavgiften regelbundet för att ta hänsyn till ökade driftkostnader.

När projektet är klart väntas föreningen visa ett positivt kassaflöde.



## 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 784 480	0	0	9 489 413	246 620	2 055 928
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 055 928	-2 055 928
Reservering underhållsfond				1 678 000	-1 678 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-8 202 110	8 202 110	
Årets resultat						-6 034 716
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 784 480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 965 303</b>	<b>8 826 658</b>	<b>-6 034 716</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 302 548
Årets resultat	-6 034 716
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 678 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 202 110
<b>Summa</b>	<b>2 791 942</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**2 791 942**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 906 364	5 784 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 129	55 253
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 998 493</b>	<b>5 839 961</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 169 574	-1 865 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-703 809	-693 563
Personalkostnader	Not 6	-110 034	-88 214
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-793 784	-782 645
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 777 201</b>	<b>-3 429 820</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 778 709</b>	<b>2 410 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 100	10 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	151 524	52 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-409 632	-416 406
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-256 007</b>	<b>-354 214</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 034 716</b>	<b>2 055 928</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 034 716</b>	<b>2 055 928</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 11	36 273 652	37 024 935
Inventarier	Not 12	343 542	386 042
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 617 193</b>	<b>37 410 977</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	105 000	105 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 722 193</b>	<b>37 515 977</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 476	7 682
Övriga fordringar	Not 14	23 947	23 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	190 387	316 736
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>231 810</b>	<b>347 877</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 709 706	8 463 563
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 709 706</b>	<b>8 463 563</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 941 516</b>	<b>8 811 440</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>39 663 710</b>	<b>46 327 417</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 784 480	2 784 480	
Fond för yttre underhåll	2 965 303	9 489 413	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 749 783</b>	<b>12 273 893</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	8 826 658	246 620	
Årets resultat	-6 034 716	2 055 928	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 791 942</b>	<b>2 302 548</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 541 725</b>	<b>14 576 441</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 933 524	30 486 943
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 933 524</b>	<b>30 486 943</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	550 000	550 000
Leverantörsskulder		27 578	163 653
Skatteskulder		62 997	46 565
Övriga skulder	Not 18	86 869	33 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	461 017	470 138
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 188 461</b>	<b>1 264 033</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>39 663 710</b>	<b>46 327 417</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-6 034 716	2 055 928
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	793 784	782 645
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-5 240 932</b>	<b>2 838 573</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	116 067	-22 001
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-75 573	-1 454 451
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 200 437</b>	<b>1 362 120</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-73 000
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-73 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-553 419	-553 152
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-553 419</b>	<b>-553 152</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 753 856</b>	<b>735 968</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>8 463 563</b>	<b>7 727 594</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 709 707</b>	<b>8 463 563</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notföreteckning

# 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	65
Fiber	Linjär	15
Armaturer	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 546 884	5 431 980
Hyror, garage	260 400	259 610
Hyror, p-platser	138 737	155 417
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-21 486	-13 715
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 871	-53 585
Rabatter	-1 100	0
Elavgifter	4 800	5 001
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 906 364</b>	<b>5 784 708</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	8 874	25 833
Erhållna statliga bidrag, elstöd	21 651	0
Övriga rörelseintäkter	21 424	29 420
Försäkringsersättningar	40 180	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>92 129</b>	<b>55 253</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-8 202 110	-211 609
Reparationer	-150 633	-65 091
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-535 426	-494 520
Försäkringspremier	-109 393	-97 548
Kabel- och digital-TV	-306 720	-309 105
Återbäring från Riksbyggen	6 000	7 200
Bevakningskostnader	-13 751	-10 969
Snö- och halkbekämpning	-30 315	-20 140
Statuskontroll	-92 275	0
Förbrukningsinventarier	-14 093	-10 921
Vatten	-486 609	-471 566
Fastighetsel	-136 185	-82 436
Sophantering och återvinning	-90 698	-91 049
Förvaltningsarvode drift	-7 366	-7 645
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 169 574</b>	<b>-1 865 398</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-631 114	-611 424
Arvode, yrkesrevisorer	-18 206	-16 409
Övriga förvaltningskostnader	-24 768	-29 197
Kreditupplysningar	-7 571	-4 563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 288	-24 875
Kontorsmateriel	-1 718	-808
Telefon och porto	-2 978	-744
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-120
Medlems- och föreningsavgifter	-3 290	-3 290
Bankkostnader	-2 877	-2 135
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-703 809</b>	<b>-693 563</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-41 000	-41 000
Sammanträdesarvoden	-46 800	-24 050
Övriga ersättningar	-723	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-753
Sociala kostnader	-18 511	-16 411
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-110 034</b>	<b>-88 214</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-593 450	-593 450
Avskrivning Markanläggningar	-91 167	-83 569
Avskrivning Anslutningsavgifter	-66 667	-66 667
Avskrivning Installationer	-42 500	-38 958
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-793 784</b>	<b>-782 645</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 100	10 080
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 100</b>	<b>10 080</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	409	4 017
Ränteintäkter från likviditetsplacering	148 431	46 794
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 196	1 259
Övriga ränteintäkter	488	41
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>151 524</b>	<b>52 111</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-409 632	-416 406
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-409 632</b>	<b>-416 406</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	49 998 204	49 998 204
Mark	662 000	662 000
Anslutningsavgifter	1 000 000	1 000 000
Parkering	2 735 000	2 735 000
	<b>54 395 204</b>	<b>54 395 204</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>54 395 204</b>	<b>54 395 204</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 974 237	-10 380 787
Anslutningsavgifter	-533 335	-466 668
Parkering	-83 570	0
	<b>-11 591 142</b>	<b>-10 847 455</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-593 450	-593 450
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-66 667	-66 667
Årets avskrivning parkering	-91 167	-83 568
	<b>-751 284</b>	<b>-743 685</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 342 424</b>	<b>-11 591 140</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	-5 779 126	-5 779 126
	<b>-5 779 126</b>	<b>-5 779 126</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>36 273 654</b>	<b>37 024 936</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	32 651 389	33 244 840
Mark	662 000	662 000
Anslutningsavgifter	399 999	466 666
Parkering	2 560 266	2 651 430
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	11 592 000	11 592 000
Lokaler	2 390 000	2 390 000
Småhus	80 237 000	80 237 000
	<b>94 219 000</b>	<b>94 219 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>94 219 000</b>	<b>94 219 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>55 706 000</i>	<i>55 706 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 513 000</i>	<i>38 513 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier	425 000	425 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>425 000</b>	<b>425 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier	-38 958	0
	<b>-38 958</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Laddstolpar	-21 000	-19 250
Armaturer	-21 500	-19 708
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-81 458</b>	<b>-38 958</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>343 542</b>	<b>386 042</b>
<b>Varav</b>		
Laddstolpar	169 750	190 750
Armaturer	173 792	195 292

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	105 000	105 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 947	23 459
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>23 947</b>	<b>23 459</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	130 222	109 393
Förutbetalda driftkostnader	3 683	3 368
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	152 856
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 120	51 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 363	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>190 387</b>	<b>316 736</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handkassa	1 309	5 353
Bankmedel	2 278 910	8 030 479
Transaktionskonto	429 487	427 730
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 709 706</b>	<b>8 463 563</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	30 483 524	31 036 943
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>29 933 524</b>	<b>30 486 943</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,43%	2025-02-12	793 943,00	0,00	3 419,00	790 524,00
SBAB	0,99%	2025-08-15	5 022 500,00	0,00	150 000,00	4 872 500,00
SBAB	1,61%	2026-05-11	8 419 000,00	0,00	132 000,00	8 287 000,00
SBAB	1,23%	2027-05-09	8 382 500,00	0,00	136 000,00	8 246 500,00
SBAB	1,34%	2028-09-25	8 419 000,00	0,00	132 000,00	8 287 000,00
<b>Summa</b>			<b>31 036 943,00</b>	<b>0,00</b>	<b>553 419,00</b>	<b>30 483 524,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller, 2 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 28 283 524 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	27 940	30 924
Skuld för moms	5 825	2 753
Skuld sociala avgifter och skatter	53 103	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>86 869</b>	<b>33 677</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	8 040	8 287
Upplupna driftskostnader	0	7 563
Upplupna elkostnader	17 795	12 477
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	435 182	441 812
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>461 017</b>	<b>470 138</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	47 338 000	47 338 000



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Sverre Holmen

\_\_\_\_\_  
Carina Oleniusson

\_\_\_\_\_  
Ida Stålvall

\_\_\_\_\_  
Sebastian Rask

\_\_\_\_\_  
Eva-Lena Eriksson

\_\_\_\_\_  
Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Anders Karlsson, Revisorscentrum i Skövde AB  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Tommy Qvarfordt  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515976071

## Dokument

Årsredovisning 2023 Sjöboskogen  
Huvuddokument  
28 sidor  
Startades 2024-04-24 08:49:48 CEST (+0200) av Jessica  
Hansson (JH)  
Färdigställt 2024-05-20 09:30:00 CEST (+0200)

## Initierare

Jessica Hansson (JH)  
Riksbyggen  
jessica.hansson@riksbyggen.se

## Signerare

Carina Oleniusson (CO)  
carina oleniusson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARINA OLENIUSSON"  
Signerade 2024-04-25 17:34:26 CEST (+0200)

Eva-Lena Eriksson (EE)  
evalena1960@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-  
LENA ERIKSSON"  
Signerade 2024-04-30 09:59:53 CEST (+0200)

Ida Stålvall (IS)  
ida\_blo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida  
Linnéa Stålvall"  
Signerade 2024-04-24 16:51:48 CEST (+0200)

Sebastian Rask (SR)  
sebberask@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SEBASTIAN RASK"  
Signerade 2024-04-25 16:23:37 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557515976071

Sverre Holmen (SH)  
sverreholmen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sverre Holmen"  
Signerade 2024-04-24 15:33:05 CEST (+0200)

Tommy Quarfordt (TQ)  
tommy.quarfordt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMMY QUARFORDT"  
Signerade 2024-05-20 09:11:42 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)  
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS KARLSSON"  
Signerade 2024-05-20 09:30:00 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)  
anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS LINDQVIST"  
Signerade 2024-04-24 14:12:34 CEST (+0200)

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





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöboskogen

Org.nr 716444-0559

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöboskogen för år 2023.

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Den förtroendevälda revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Sjöboskogen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skövde och Strömstad den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Tommy Quarfordt  
Förtroendeväld revisor

# PENNEO

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

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

## TOMMY QUARFORDT

Förtroendevald revisor

Serienummer: 08d29f45e58f23[...]f5c921a0af7b8

IP: 78.71.xxx.xxx

2024-05-20 07:09:20 UTC



## ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-05-20 07:30:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# RBF Sjöboskogen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Sjöboskogen i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

