

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Sjöbodarna nr 1
Org nr: 716417-7169





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sjöbodarna nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 820 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -165 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

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

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garage	10
Antal p-platser	6

Total tomtarea	3 142 m ²
Total bostadsarea	2 397 m ²

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



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trädgård	Oscars Jordnära Tjänster
El	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbyberg Stad
Hushållssopor	Sundbyberg Stad
Övriga sopor	Ragn-Sells AB
Bredband	Ownit Broadband AB

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

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 170 tkr och planerat underhåll för 371 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast september 2024 och visar ett underhållsbehov på 1 330 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden för räkenskapsåret är 1 207 tkr i enlighet med den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp (kr)
Lagning betonggolv	2023

Årets utförda underhåll	Belopp
El- och vattenmätare avseende IMD	245 501
Ventilation, justering och rengöring	60 000
Hiss, byte drivmodul	41 367
Omläggning plattor	23 750



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mathias Lilja	Ordförande	2026
Frida Österman	Ledamot	2026
Alexander Ragnarsson*	Ledamot	-
Maria Skyttberg	Ledamot	2025
Tohir Hasanov	Ledamot Riksbyggen	2025

*Avgått under året

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linus Möller	Suppleant	2025
Rickard Klöfverskjöld	Suppleant	2026
Simon Skyttberg	Suppleant	2026
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor Förtroendevald	2025
Helena Leinonen	revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lukas Jonasson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Khajavi, sammankallande	2025
Hugo Ingelhammar	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 5 procent. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 012 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 002	2 872	2 358	2 300	2 314
Resultat efter finansiella poster	-985	-115	-658	-586	-290
Soliditet %	85	84	84	83	83
Likviditet %	17	16	20	24	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	88	91	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 152	1 097	906	887	888
Driftkostnader kr/kvm	798	616	594	543	421
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	643	526	594	494	404
Energikostnad kr/kvm	328	306	357	289	240
Sparande kr/kvm	86	384	67	146	238
Ränta kr/kvm	280	144	81	73	76
Skuldsättning kr/kvm	6 852	6 956	7 122	7 289	7 455
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 852	6 956	7 122	7 289	7 455
Räntekänslighet %	5,9	6,3	7,9	8,2	8,4

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 985 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen ser över avgiftsnivån varje år i samband med upprättande av budget för att säkerställa att föreningen fortsatt kan bedriva sin verksamhet. I linje med det har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 5% from 2025. Resultatet för året belastas även av avskrivningar på 820 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den möjligheten.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 490 000	3 689 464	-7 709 583	-114 842
Disposition enl. årsstämmobeslut			-114 842	114 842
Reservering underhållsfond		1 207 000	-1 207 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-370 619	370 619	
Årets resultat				-984 670
Vid årets slut	95 490 000	4 525 845	-8 660 806	-984 670

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 824 425
Årets resultat	-984 670
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 207 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	370 619
Summa	-9 645 476

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 645 476**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 001 796	2 871 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	107 666
Summa rörelseintäkter		3 002 276	2 979 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 912 869	-1 477 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 692	-481 451
Personalkostnader	Not 6	-98 565	12 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-819 634	-819 634
Summa rörelsekostnader		-3 330 760	-2 766 062
Rörelseresultat		-328 484	213 333
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	1 710
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 735	14 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-672 921	-344 135
Summa finansiella poster		-656 186	-328 175
Resultat efter finansiella poster		-984 670	-114 842
Årets resultat		-984 670	-114 842

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	106 222 986	107 042 620
Summa materiella anläggningstillgångar		106 222 986	107 042 620
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 500	85 500
Summa anläggningstillgångar		106 308 486	107 128 120
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-700	22 400
Övriga fordringar		28	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	190 041	3 327
Summa kortfristiga fordringar		189 369	25 742
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	907 506	1 869 950
Summa kassa och bank		907 506	1 869 950
Summa omsättningstillgångar		1 096 875	1 895 691
Summa tillgångar		107 405 361	109 023 811



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 490 000	95 490 000
Fond för yttre underhåll		4 525 845	3 689 464
Summa bundet eget kapital		100 015 845	99 179 464
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−8 660 806	−7 709 583
Årets resultat		−984 670	−114 842
Summa fritt eget kapital		−9 645 476	−7 824 425
Summa eget kapital		90 370 369	91 355 039
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 605 084	5 685 666
Summa långfristiga skulder		10 605 084	5 685 666
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 818 666	10 987 584
Leverantörsskulder		15 620	43 030
Skatteskulder		16 306	16 306
Övriga skulder	Not 14	−3 640	−3 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	582 956	939 428
Summa kortfristiga skulder		6 429 908	11 983 106
Summa eget kapital och skulder		107 405 361	109 023 811



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-328 484	213 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	819 634	819 634
	491 150	1 032 967
Erhållen ränta	16 735	15 960
Erlagd ränta	-726 003	-297 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-218 118	751 906
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-163 628	145 203
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-331 198	199 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-712 944	1 096 149
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-249 500	-399 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-249 500	-399 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-962 444	697 149
Likvida medel vid årets början	1 869 950	1 172 801
Likvida medel vid årets slut	907 506	1 869 950



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 424 578	2 318 340
Hyrer, garage	132 000	132 000
Hyrer, p-platser	50 400	50 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 500	12 100
Rabatter	-956	0
Vattenavgifter	83 168	63 080
Elavgifter	175 490	168 931
Kabel-tv-avgifter	78 660	78 660
Övriga ersättningar	63 956	48 227
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-9
Summa nettoomsättning	3 001 796	2 871 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	94 635
Övriga rörelseintäkter	480	13 031
Summa övriga rörelseintäkter	480	107 666

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-370 619	-216 250
Reparationer	-169 520	-182 468
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-8 153	-8 153
Försäkringspremier	-65 207	-53 426
Kabel- och digital-TV	-78 660	0
Återbäring från Riksbyggen	400	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 431	0
Serviceavtal	-49 643	-9 062
Obligatoriska besiktningar	-57 457	-36 655
Snö- och halkbekämpning	-81 890	-50 267
Förbrukningsinventarier	-10 765	-812
Vatten	-190 667	-152 504
Fastighetsel	-277 446	-230 199
Hushållsel	0	-13 056
Uppvärmning	-317 671	-337 579
Sophantering och återvinning	-111 660	-115 647
Förvaltningsarvode drift	-94 478	-74 878
Summa driftskostnader	-1 912 869	-1 477 156

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-344 571	-338 247
IT-kostnader	-12 805	-80 532
Arvode, yrkesrevisorer	-20 500	-20 100
Övriga försäljningskostnader	-6 186	-5 788
Övriga förvaltningskostnader	-68 789	-13 512
Kreditupplysningar	-2 302	-1 242
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 255	-12 075
Medlems- och föreningsavgifter	-2 850	-1 425
Köpta tjänster	0	-4 992
Konsultarvoden	-12 250	0
Bankkostnader	-5 185	-3 537
Summa övriga externa kostnader	-499 692	-481 451

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-51 374	28 750
Sammanträdesarvoden	-19 500	-16 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 126	-4 200
Sociala kostnader	-23 565	4 128
Summa personalkostnader	-98 565	12 178

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 710
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 710

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 735	373
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	185
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	86
Övriga ränteintäkter	-28	13 606
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 735	14 250



Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	96 990 000	96 990 000
Mark	18 500 000	18 500 000
	115 490 000	115 490 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	115 490 000	115 490 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 447 380	-7 627 746
	-8 447 380	-7 627 746
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-819 634	-819 634
	-819 634	-819 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 267 014	-8 447 380
Restvärde enligt plan vid årets slut	106 222 986	107 042 620

Varav

Byggnader	87 722 986	88 542 620
Mark	18 500 000	18 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	86 000 000	86 000 000
Totalt taxeringsvärde	86 815 313	86 815 313
<i>varav byggnader</i>	<i>56 815 313</i>	<i>56 815 313</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	85 500	85 500
Summa andra långfristiga fordringar	85 500	85 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 902	1 033
Förutbetalda driftkostnader	2 364	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 638	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 137	2 293
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 041	3 327



Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	500 653	634 396
Transaktionskonto	406 853	1 235 553
Summa kassa och bank	907 506	1 869 950

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	16 423 750	16 673 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–133 000	–50 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	–5 685 666	–10 937 584
Långfristig skuld vid årets slut	10 605 084	5 685 666

Tabell nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2024-01-17	5 635 917,00	–5 602 667,00	33 250,00	0,00
NORDEA		2024-10-16	5 301 667,00	–5 168 667,00	133 000,00	0,00
NORDEA	4,73%	2025-10-15	5 735 666,00	0,00	50 000,00	5 685 666,00
SBAB	3,85%	2026-01-19	0,00	5 602 667,00	0,00	5 602 667,00
SBAB	3,14%	2026-11-09	0,00	5 168 667,00	33 250,00	5 135 417,00
Summa			16 673 250,00	0,00	249 500,00	16 423 750,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	–3 640	–3 241
Summa övriga skulder	–3 640	–3 241



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 602	23 565
Upplupna räntekostnader	54 533	107 615
Upplupna driftskostnader	19 652	33 143
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 279	216 250
Upplupna elkostnader	53 307	95 773
Upplupna vattenavgifter	49 638	39 838
Upplupna värmekostnader	27 853	88 199
Upplupna kostnader för renhållning	16 344	18 027
Upplupna revisionsarvoden	22 375	22 000
Upplupna styrelsearvoden	75 092	75 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 074	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 208	220 017
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	582 956	939 428

Not 16 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mathias Lilja

Frida Österman

Maria Skyttberg

Tohir Hasanov, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Helena Leinonen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545760038

Dokument

231185 ÅR 2024
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-05-02 15:02:05 CEST (+0200) av Viktor
Waldén (VW)
Färdigställt 2025-05-05 14:28:53 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Mathias Lilja"
Signerade 2025-05-05 11:26:49 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Frida Kristina Elisabeth Österman"
Signerade 2025-05-05 11:33:26 CEST (+0200)

Maria Skyttberg (MS)
mariaminnamelin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA MATHILDA SKYTTBERG"
Signerade 2025-05-02 15:41:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOHIR HASANOV"
Signerade 2025-05-02 15:08:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545760038

Helena Leinonen (HL)

helenaleinonen.se@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Leinonen"*

Signerade 2025-05-05 13:49:04 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"*

Signerade 2025-05-05 14:28:53 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöbodarna nr 1, org.nr 716417-7169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöbodarna nr 1 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

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

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

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

Förtroendevald revisors ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöbodarna nr 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Helena Leinonen
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545883967

Dokument

Rev.ber. RB Brf Sjöbodarna nr 1
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-05-05 12:35:10 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2025-05-05 14:29:55 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Leinonen"
Signerade 2025-05-05 14:10:04 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var *"Per Engzell"*
Signerade 2025-05-05 14:29:55 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är 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 skuldtynad 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.

RB BRF Sjöbodarna nr 1

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

