

Årsredovisning

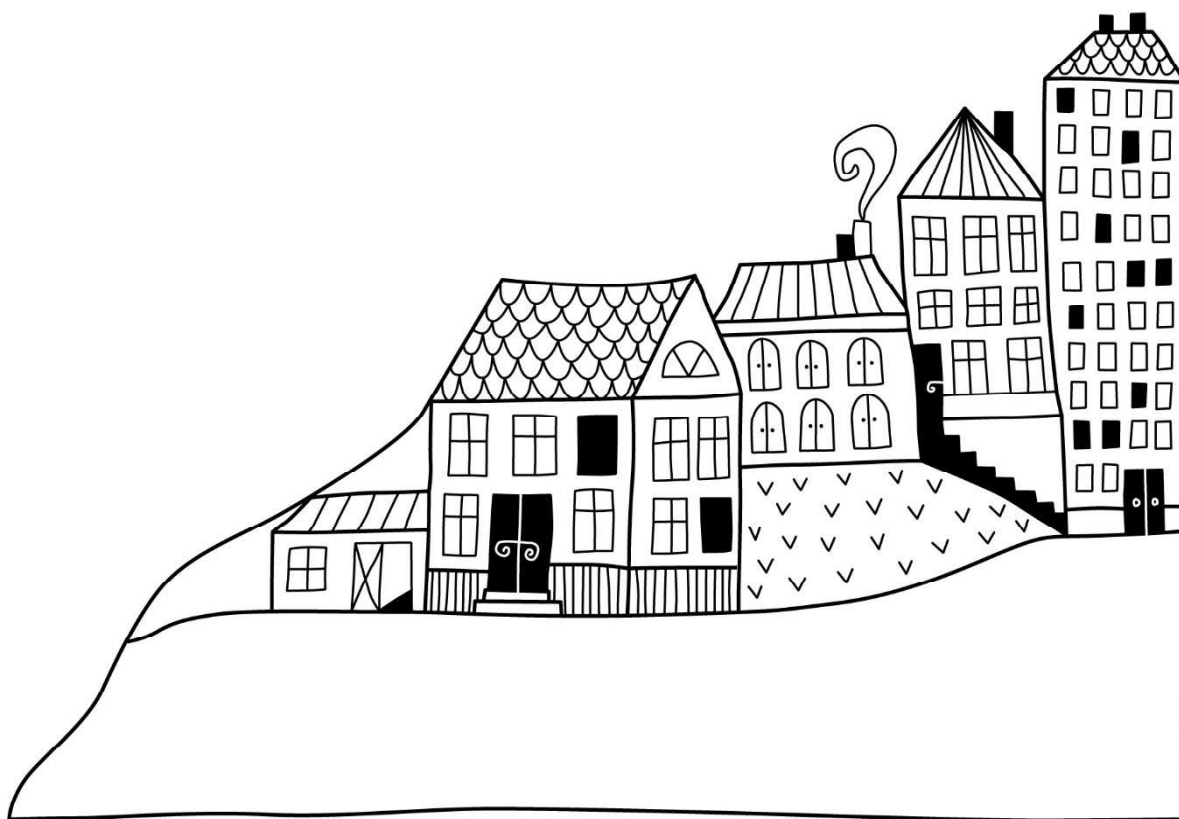
Brf Sjöbodarna 1 i
Östersund
Org nr: 769630-0909

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöbodarna 1 i
Östersund 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 har sitt säte i Östersunds Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07.

Årets resultat är 681 tkr bättre än föregående år tack vare högre intäkter som ökat från 3 142 till 4 649 tkr. Driftkostnader har ökat från 1 475 tkr till 1 509 tkr.

De taxebundna driftkostnaderna (el, fjärrvärme, v/a och renhållning) har ökat från 699 tkr till 829 tkr. Räntekostnader har ökat från 1 554 tkr till 2 340 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 772 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 673 tkr, jämfört med -19 tkr föregående år. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året gjort en extra amortering om 500 tkr.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aktiv 1 i Östersunds Kommun. Byggnaderna förvärvades 2015-12-18. På fastigheten finns 4 byggnader med 50 lägenheter uppförda. Föreningen äger även en 3D fastighet innehållande garage som återfinns på grannfastigheten ägd av BRF Sjöbodarna 2. Rörelsen i garaget bedrivs av Sjöbodarna Garage AB. Ett aktiebolag samägt med Brf Sjöbodarna 2. Byggnaderna förvärvades 2015-12-18. Fastigheternas adress är Storsjöstråket 20 i Östersund. Vidare finns gemensamhetslokal i Strandhuset på en gemensamhetsanläggning Aktiv g:a 1. Verksamheten bedrivs som en samfällighetsförening (Sjöbodarnas Strandhus Sff) där föreningen tillsammans med grannföreningen Brf Sjöbodarna 2 är medlemmar, med andelstalet 50 för Sjöbodarna 1 och 29 för Sjöbodarna 2.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	28
3 rum och kök	15
4 rum och kök	6



Total bostadsarea	4 088 m ²
Garagelokaler	654 m ²
Årets taxeringsvärde	98 658 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	98 658 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och planerat underhåll för 29 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och senast uppdaterades under 2024.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 995 tkr per år (210kr/m²). Av detta är 85 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 910 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 85tkr (18 kr/m².)

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, målning utsatta fönsterkarmar	29 216



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sören Westin	Ordförande	2025
Lise-Lotte Björklund	Kassör	2026
Anders Eriksson	Sekreterare	2026
Lars Grangert	Ledamot	2025
Anna Godevärn	Ledamot	2025
Mikael Berg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Larsson	Suppleant	2025
Mona Sunnfors	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Andersson BoRevision i Sverige AB	Revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lars Gunnar Sjölund (sammankallande)	2025	
Bertil Näckter	2025	
Lars Myrskog	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat gemensamhetsel (IMD) och blivit medlemmar i Riksbyggen. I övrigt 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 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2024 då avgifterna höjdes med 50 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 005 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Garageyta har ej inkluderats i nyckeltal i årsredovisningar från tidigare år vilket kan innebära skillnader i nyckeltal beräknat på total yta.

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 649	3 142	2 388	2 300	2 329
Resultat efter finansiella poster*	-2 099	-2 780	-2 636	-2 778	-2 595
Årets resultat	-2 099	-2 780	-2 636	-2 778	-2 595
Resultat exkl avskrivningar	673	-19	125	-16	167
Årets kassaflöde	-827	325	272	186	473
Soliditet %*	64	64	65	66	66
Likviditet %	60	5	2	3	146
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	60	103	176	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	91	99	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 049	699	532	559	-
Driftkostnader kr/kvm	318	311	255	265	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	312	311	255	265	-
Energikostnad kr/kvm*	142	120	113	115	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	18	57	57	16	-
Sparande kr/kvm*	148	-4	26	-3	-
Ränta kr/kvm	494	328	177	167	-
Skuldsättning kr/kvm*	11 547	11 712	11 741	11 741	11 741
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 395	13 585	13 619	13 619	13 619
Räntekänslighet %*	12,8	19,4	25,6	24,3	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för verksamhetsåret. Resultatet innefattar avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Resultatet exklusive avskrivningar är positivt och uppgår till +683 tkr. Föreningen har förbättrat årets resultat avsevärt i jämförelse med föregående år tack vare en avgiftshöjning om 50%. Föreningens ökade intäkter har bidragit till att nyckeltalet sparande per kvm har förbättrats och föreningens förmåga att bekosta framtida underhåll och investeringar har förbättrats. Föreningen har under verksamhetsåret gjort en punktamortering om 500 tkr.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	117 933 194	616 078	-14 099 822	-2 780 101
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 780 101	2 780 101
Reservering underhållsfond		85 000	-85 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-29 216	29 216	
Årets resultat				-2 099 393
Vid årets slut	117 933 194	671 862	-16 935 707	-2 099 393

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 879 923
Årets resultat	-2 099 393
Årets fondreservering enligt stadgarna	-85 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 216
Summa	-19 035 100

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 19 035 100**

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	4 648 713	3 142 126
Summa		4 648 713	3 142 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 508 740	-1 475 067
Övriga externa kostnader	Not 4	-138 410	-142 967
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 771 906	-2 761 511
Summa rörelsekostnader		-4 419 055	-4 379 545
Rörelseresultat		229 658	-1 237 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 833	11 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 340 884	-1 554 339
Summa finansiella poster		-2 329 051	-1 542 682
Resultat efter finansiella poster		-2 099 393	-2 780 101
Årets resultat		-2 099 393	-2 780 101



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5 & 11	154 267 807	156 864 103
Summa materiella anläggningstillgångar		154 267 807	156 864 103
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 6	25 000	25 000
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 7	25 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		154 317 807	156 889 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 8	29 913	22 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 378	69 919
Summa kortfristiga fordringar		186 291	91 924
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	430 232	1 257 008
Summa kassa och bank		430 232	1 257 008
Summa omsättningstillgångar		616 523	1 348 932
Summa tillgångar		154 934 330	158 238 034



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	117 933 194	117 933 194
Fond för yttre underhåll	671 862	616 078
Summa bundet eget kapital	118 605 056	118 549 272
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-16 935 707	-14 099 822
Årets resultat	-2 099 393	-2 780 101
Summa fritt eget kapital	-19 035 100	-16 879 923
Summa eget kapital	99 569 956	101 669 349
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	54 340 973
Summa långfristiga skulder		54 340 973
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	417 000
Leverantörsskulder		94 115
Skatteskulder		3 478
Övriga skulder		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		508 808
Summa kortfristiga skulder		1 023 401
Summa eget kapital och skulder	154 934 330	158 238 034



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	229 658	−1 237 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 771 906	2 761 511
	3 001 564	1 524 092
Erhållen ränta	11 833	11 657
Erlagd ränta	−2 479 685	−1 296 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	533 712	238 908
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−94 367	76 902
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−287 302	148 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152 043	464 319
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Köp av andelar i Riksbyggens intresseförening	−25 000	0
Investeringar i byggnad	−175 610	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−200 610	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−778 208	−139 059
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−778 208	−139 059
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−826 775	325 260
Likvida medel vid årets början	1 257 008	931 747
Likvida medel vid årets slut	430 232	1 257 008



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt
Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Stomme grund	1%
Stomkomponent	2%
Värme sanitet	2%
El	2,5%
Fönster	2%
Fasad	2%
Ventilation	4%
Hiss	4%
Styr och övervakning	6,67%
Yttertak	2,5%
Övrigt	2%
Garagekomponent	1%
Strandhus Stomme	2%
Strandhus inre yta	10%
Fastighetsförbättringar	2%

Markvärdet 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	4 108 776	2 739 108
Hyror, garage	215 000	231 652
Elavgifter	139 457	0
Kabel-tv-avgifter	120 000	120 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 872	7 352
Fakturerade kostnader	60 615	44 013
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	1
Summa nettoomsättning	4 648 713	3 142 126

**I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten och värme.*

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-29 216	0
Reparationer	-71 641	-198 950
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 580	-24 580
Försäkringspremier	-67 137	-65 738
Kabel- och digital-TV	-133 830	-129 036
Serviceavtal	-29 474	-25 240
Obligatoriska besiktningar	-45 820	-7 844
Bevakningskostnader	-23 595	-22 170
Snö- och halkbekämpning (2023 inkl takskottning)	0	-41 904
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 287
Förbrukningsinventarier	-2 975	-11 824
Vatten	-140 094	-107 600
Fastighetsel	-163 826	-131 972
Uppvärmning	-371 385	-328 746
Sophantering och återvinning, under 2024 har 46 tkr vidarefakturerats till Sjöbodarna 2)	-153 599	-130 974
Förvaltningsarvode (Skötsel/städ/teknisk förvaltning)	-251 568	-242 202
Summa driftskostnader	-1 508 740	-1 475 067

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-108 655	-89 203
Arvode, yrkesrevisorer	-3 469	-20 125
Övriga förvaltningskostnader	-11 238	-10 113
Kreditupplysningar	-394	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 871	-6 038
Representation	-1 153	0
Kontorsmateriel	0	-3 018
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-20
Medlems- och föreningsavgifter	-4 250	0
Köpta tjänster	-409	-356
Konsultarvoden	0	-6 277
Bankkostnader	-3 972	-3 916
Övriga externa kostnader	0	-3 902
Summa övriga externa kostnader	-138 410	-142 967

Not 5 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	151 530 126	151 530 126
Mark	20 595 115	20 595 115
Standardförbättring Ombyggnader	1 369 394	1 369 394
	173 494 635	173 494 635
Årets anskaffningar		
Byggnader, elinstallation IMD	136 860	
Byggnader, hiss 4G-utrustning	38 750	
	175 610	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	173 670 245	173 494 635

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 474 314	-13 740 191
Standardförbättring Ombyggnader	-156 218	-128 830
	-16 630 532	-13 869 021

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 744 518	-2 734 123
Årets avskrivning standardförbättring ombyggnader	-27 388	-27 388
	-2 771 906	-2 761 511

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-19 402 438	-16 630 532
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	154 267 807	156 864 102
Byggnader	132 486 904	135 055 811
Mark	20 595 115	20 595 115
Standardförbättring ombyggnader	1 185 788	1 213 176

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag (Sjöbodarnas Garage AB, ägarandel 50%)	25 000	25 000
Summa andelar i koncernföretag	25 000	25 000

Ansaffningsvärde inkl. villkorade aktieägartillskott på 206 856 kr uppgår till 231 856 kr

Not 7 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	25 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	25 000	0

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	364	320
Momsfordringar	29 549	0
Andra kortfristiga fordringar, fordran Strandhuset	0	11 685
Övriga kortfristiga fordringar, lån Strandhuset	0	10 000
Summa övriga fordringar	29 913	22 005

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, Handelsbanken	430 232	1 257 008
Summa kassa och bank	430 232	1 257 008

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	54 757 973	55 536 181
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-417 000	-139 104
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-27 768 090
Långfristig skuld vid årets slut	54 340 973	27 628 987

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,55%	2026-10-30	13 918 810,00	0,00	569 596,00	13 349 214,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2027-10-30	13 849 280,00	0,00	69 508,00	13 779 772,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2028-01-30	13 849 281,00	0,00	69 508,00	13 779 773,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2029-10-30	13 918 810,00	0,00	69 596,00	13 849 214,00
Summa			55 536 181,00	0,00	778 208,00	54 757 973,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 417 00 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 54 340 973 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Not 11 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	55 676 000	55 676 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Digital signering – se bilaga

Ort och datum

Digital signering – se bilaga

Sören Westin

Digital signering – se bilaga

Lise-Lotte Björklund

Digital signering – se bilaga

Anna Godevärn

Digital signering – se bilaga

Lars Grangert

Digital signering – se bilaga

Anders Eriksson

Digital signering – se bilaga

Mikael Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering

Digital signering – se bilaga

Caroline Andersen

Revisor

BoRevision i Sverige AB

Verifikat

Transaktion 09222115557545957290

Dokument

Årsredovisning 2024 brf Sjöbodarna 1
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-05-06 08:50:22 CEST (+0200) av Elia
Johansson (EJ)
Färdigställt 2025-05-09 11:41:16 CEST (+0200)

Initierare

Elia Johansson (EJ)
Riksbyggen
elia.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Sören Westin (SW)
soren.westin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Sören Westin"
Signerade 2025-05-06 09:20:38 CEST (+0200)

Lise-Lotte Björklund (LB)
liselotte.bjorklund@marklunds.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lise-
Lotte Björklund"
Signerade 2025-05-06 09:08:04 CEST (+0200)

Anna Godevärn (AG)
godevarn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA GODEVÄRN"
Signerade 2025-05-06 09:11:44 CEST (+0200)

Lars Grangert (LG)
lars.grangert@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Lennart Gustav Grangert"
Signerade 2025-05-06 11:53:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545957290

Anders Eriksson (AE)

andersgeriksson@tutanota.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS GÖRAN ERIKSSON"*

Signerade 2025-05-08 12:41:10 CEST (+0200)

Mikael Berg (MB)

mikael.berg@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Mikael Berg"*

Signerade 2025-05-06 10:34:07 CEST (+0200)

Caroline Andersen (CA)

caroline.andersen@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA CAROLINE ANDERSEN"*

Signerade 2025-05-09 11:41:16 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 Brf Sjöbodarna 1 i Östersund, org.nr. 769630-0909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöbodarna 1 i Östersund för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöbodarna 1 i Östersund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

MARIA CAROLINE ANDERSEN

Revisor

Serienummer: 2a6d751ffd3ade[...]232df28b31a1b

IP: 109.124.xxx.xxx

2025-05-09 09:37:59 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Brf Sjöbodarna 1 i Östersund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Sjöbodarna 1 i Östersund 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

