

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Sjöbodarna nr 1  
Org nr: 716417-7169





---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 4  |
| Resultaträkning .....        | 9  |
| Balansräkning .....          | 10 |
| Noter .....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sjöbodarna nr 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

### 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 Protector försäkring

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|-------|
| 37       | 20       | 57    |

### Dessutom tillkommer:

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 10     | 4         |

Total tomtarea 3 141 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 397 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 63 800 000 kr

Årets taxeringsvärde GA:1, totalt 2 928 000 kr

Varav 5/16 av GA:1 915 000 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. Under 2018 har bostadsrättsföreningen fått en återbäring på 4 500 kr och en utdelning på 8 208 kr.

19

**Föreningen har ingått följande avtal**

| <b>Avtal</b>                                                | <b>Leverantör</b>       |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                                       | Riksbyggen              |
| Teknisk förvaltning                                         | Riksbyggen              |
| Fastighetsservice                                           | Riksbyggen              |
| Fastighetsutveckling                                        | Riksbyggen              |
| El, regleras i gemensamhetsanläggning med Bonum BRF Bryggan | Vattenfall AB           |
| Fjärrvärme                                                  | Norrenergi AB           |
| Vatten                                                      | Sundbyberg Stad         |
| Hushållssopor                                               | Sundbyberg Stad         |
| Övriga sopor                                                | Ragnsells AB            |
| Bredband                                                    | Sundbybergs Bredband AB |

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Franstorp GA:1 tillsammans med Bonum BRF Bryggan. Föreningens andel är cirka 31 procent. Gemensamhetsanläggning som omfattar garage, teknikrum, ventilation, spillvattenledning samt belysning.

Tillsammans med Bonum 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. Under räkenskapsåret har det i denna gemensamhetsanläggning ingåtts ett avtal med Riksbyggen angående löpande skötsel av innergården.

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 150 tkr och har inte haft något planerat underhåll.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2018 och visar på ett underhållsbehov på 207 tkr per år för de närmaste 10. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 205 tkr.



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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Filippa Drakander   | Ordförande         | 2020                           |
| Caroline Gimmerborn | Sekreterare        | 2019                           |
| John Hero           | Ledamot            | 2020                           |
| Matilda Hedman      | Ledamot Riksbyggen |                                |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Helena Leinonen     | Suppleant            | 2019                           |
| Beatrice Widjeskog  | Suppleant            | 2020                           |
| Linus Olsson        | Suppleant Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                 | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Hampus Olesund                      | Förtroendevald revisor 2019    |
| Per Engzell, Engzells revisionsbyrå | Auktoriserad revisor 2019      |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| Inger Nordling      | 2019                           |

| Valberedning    | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------|--------------------------------|
| William Bocenda | 2019                           |
| Jacob Holmring  | 2019                           |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 procent.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01

Föreningen har under räkenskapsåret gjort en extraamortering på 700 tkr vilket har lett till minskade räntekostnader samt att föreningens likviditet har under året förändrats från 252 % till 171 %.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 745 kr/kvm/år.

Föreningen har under verksamhetsår utfört reparationer för 150 tkr och har inte haft något planerat underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 820 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 491 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

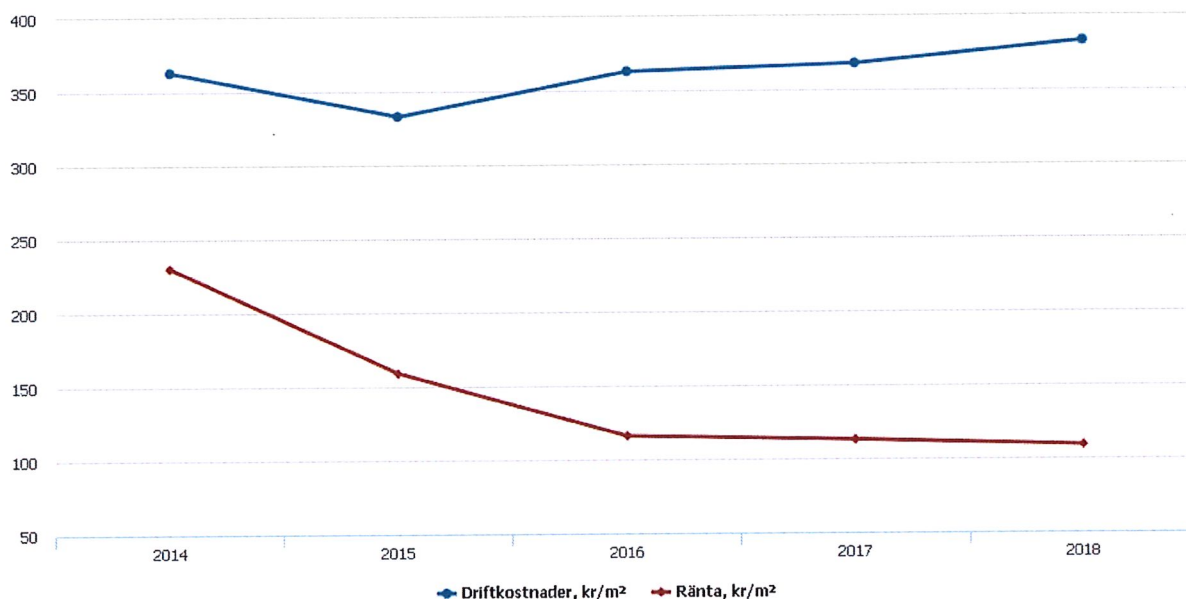
#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                  | 2 152   | 2 093   | 2 029   | 2 000   | 1 905   |
| Årets resultat                                   | -329    | -348    | -225    | -340    | -628    |
| Resultat exklusive avskrivningar                 | 491     | 471     | 594     | 480     | 192     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 86      | 19      | 19      | 11      | 11      |
| Balansomslutning                                 | 112 885 | 114 454 | 114 714 | 115 068 | 115 339 |
| Soliditet %                                      | 83      | 82      | 82      | 82      | 82      |
| Likviditet %                                     | 171     | 252     | 244     | 265     | 197     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 383     | 368     | 363     | 333     | 363     |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 109     | 113     | 116     | 159     | 230     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 105     | 61      | 60      | 41      | 30      |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 7 788   | 8 191   | 8 302   | 8 344   | 8 344   |



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                          | Bundet            |                | Fritt               |                 |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|-----------------|
|                                       | Medlemsinsatser   | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början               | 95 490 000        | 46 597         | -1 214 936          | -348 366        |
| Disposition enl.<br>årsstämmobeslut   |                   |                | -348 366            | 348 366         |
| Reservering underhållsfond            |                   | 205 000        | -205 000            |                 |
| Ianspråkstagande av<br>underhållsfond |                   | 0              | 0                   |                 |
| Årets resultat                        |                   |                |                     | -328 642        |
| <b>Vid årets slut</b>                 | <b>95 490 000</b> | <b>251 597</b> | <b>-1 768 302</b>   | <b>-328 642</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                               | -1 563 302        |
| Årets resultat                                    | -328 642          |
| Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna | -205 000          |
| <b>Summa</b>                                      | <b>-2 096 944</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 2 096 944**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 152 034                | 2 092 886                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 51 563                   | 41 442                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 203 597</b>         | <b>2 134 328</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4 | -918 229                 | -881 456                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -485 744                 | -459 069                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -60 050                  | -63 069                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -819 830                 | -819 830                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 283 853</b>        | <b>-2 223 424</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-80 255</b>           | <b>-89 095</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                      | Not 7 | 0                        | 7 866                    |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8 | 8 208                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9 | 3 521                    | 3 008                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -260 116                 | -270 145                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-248 387</b>          | <b>-259 271</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-328 642</b>          | <b>-348 366</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-328 642</b>          | <b>-348 366</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                         |        | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-----------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                   |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                        |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>             |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                                  | Not 10 | 111 140 789        | 111 960 619        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>       |        | <b>111 140 789</b> | <b>111 960 619</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>            |        |                    |                    |
| 171 Andelar à 500 kr i Riksbyggens intresseförening |        | 85 500             | 85 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>      |        | <b>85 500</b>      | <b>85 500</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                  |        | <b>111 226 289</b> | <b>112 046 119</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                        |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                      |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                 |        | 5 623              | 5 955              |
| Övriga fordringar                                   |        | 11 383             | 34 743             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        |        | 100 471            | 60 489             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                |        | <b>117 477</b>     | <b>101 187</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                               |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                      | Not 11 | 1 541 520          | 2 047 438          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                         |        | <b>1 541 520</b>   | <b>2 047 438</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                  |        | <b>1 658 997</b>   | <b>2 148 625</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                             |        | <b>112 885 286</b> | <b>114 194 744</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 95 490 000         | 95 490 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 251 597            | 46 597             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>95 741 597</b>  | <b>95 536 597</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -1 768 302         | -1 214 936         |
| Årets resultat                               |        | -328 642           | -348 366           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 096 944</b>  | <b>-1 563 302</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>93 644 653</b>  | <b>93 973 295</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 18 269 250         | 19 368 250         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>18 269 250</b>  | <b>19 368 250</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 399 000            | 266 000            |
| Leverantörsskulder                           |        | 152 326            | 103 147            |
| Skatteskulder                                |        | 18 300             | 18 300             |
| Övriga skulder                               | Not 13 | 7 374              | 13 817             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 394 383            | 451 935            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>971 383</b>     | <b>853 199</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>112 885 286</b> | <b>114 194 744</b> |

# 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              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*Belopp i kr om inget annat anges.*

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 1 784 964                | 1 749 844                |
| Hyrer, garage                      | 115 200                  | 115 200                  |
| Hyrer, p-platser                   | 33 600                   | 33 600                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -3 314                   | 0                        |
| Vattenavgifter                     | 95 014                   | 77 846                   |
| Elavgifter                         | 126 570                  | 116 397                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>       | <b>2 152 034</b>         | <b>2 092 886</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                                 | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar, pant- & överlåtelseavgifter                | 10 635                   | 29 182                   |
| Fakturerade kostnader                                           | 720                      | 360                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                          | -7                       | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter <i>gästlägenhet, andrahandsuthyrning</i> | 40 215                   | 11 900                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                             | <b>51 563</b>            | <b>41 442</b>            |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                        | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                              | 0                        | -142 403                 |
| Reparationer                           | -149 727                 | -60 825                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt   | -9 150                   | -9 150                   |
| Försäkringspremier                     | -32 925                  | -31 731                  |
| Återbäring från Riksbyggen             | 4 500                    | 5 800                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete         | 0                        | -1 125                   |
| Obligatoriska besiktningar             | -32 679                  | -12 511                  |
| Snö- och halkbekämpning                | -37 973                  | -43 939                  |
| Förbrukningsinventarier                | -3 343                   | -8 369                   |
| Vatten                                 | -76 690                  | -60 829                  |
| Fastighetsel                           | -229 062                 | -243 127                 |
| Uppvärmning                            | -248 703                 | -219 565                 |
| Sophantering och återvinning           | -60 143                  | -53 681                  |
| Förvaltningsarvode - <i>extra städ</i> | -42 334                  | 0                        |
| <b>Summa driftkostnader</b>            | <b>-918 229</b>          | <b>-881 456</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -377 712                 | -343 685                 |
| IT-kostnader                               | -41 250                  | -42 313                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -20 500                  | -20 250                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -9 591                   | -11 517                  |
| Kreditupplysningar                         | -5 600                   | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -14 322                  | -13 440                  |
| Telefon och porto                          | -5 428                   | -4 717                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -395                     |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 850                   | -2 850                   |
| Bankkostnader                              | -2 277                   | -1 555                   |
| Övriga externa kostnader                   | -6 214                   | -18 347                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-485 744</b>          | <b>-459 069</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -21 400                  | -21 900                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -19 740                  | -16 650                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 200                   | -2 000                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -465                     | -5 450                   |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -2 820                   |
| Sociala kostnader                                     | -14 246                  | -14 249                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-60 050</b>           | <b>-63 069</b>           |

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

|                                                             | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning från garantikapital Riksbyggens intresseförening* | 0                        | 7 866                    |
| <b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>         | <b>0</b>                 | <b>7 866</b>             |

*\*Utdelningen från Riksbyggens intresseförening bokförs fr.o.m. 2018 som en övrig finansiell anläggningstillgång*

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning från garantikapital Riksbyggens intresseförening          | 8 208                    | 0                        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>8 208</b>             | <b>0</b>                 |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                               | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB                 | 3 493                    | 3 008                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 28                       | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>3 521</b>             | <b>3 008</b>             |

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 96 990 000         | 96 990 000         |
| Mark                                                   | 18 500 000         | 18 500 000         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>115 490 000</b> | <b>115 490 000</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -3 529 381         | -2 709 551         |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -819 830           | -819 830           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 4 349 211</b> | <b>- 3 529 381</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>111 140 789</b> | <b>111 960 619</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 92 640 789         | 93 460 619         |
| Mark                                                   | 18 500 000         | 18 500 000         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 63 800 000         | 63 800 000         |
| Lokaler                                                | 915 000            | 915 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>64 715 000</b>  | <b>64 715 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>41 915 000</i>  | <i>41 915 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>22 800 000</i>  | <i>22 800 000</i>  |

**Not 11 Kassa och bank**

|                             | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 548 125          | 779 980          |
| Transaktionskonto           | 993 395          | 1 267 458        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 541 520</b> | <b>2 047 438</b> |

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 18 668 250        | 19 634 250        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -399 000          | -266 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>18 269 250</b> | <b>19 368 250</b> |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkors-<br>ändringsdag | Ing. skuld        | Omsatta<br>lån | Årets<br>amorteringar | Utg. skuld        |
|--------------|-----------|--------------------------|-------------------|----------------|-----------------------|-------------------|
| NORDEA       |           | 2018-10-17               | 6 666 667         | -5 966 667     | 700 000               | 0                 |
| NORDEA       | 0,85%     | 2019-10-16               | 6 533 666         | 0              | 133 000               | 6 400 666         |
| NORDEA       | 1,50%     | 2020-01-15               | 6 433 917         | 0              | 133 000               | 6 300 917         |
| NORDEA       | 1,40%     | 2022-10-19               | 0                 | 5 966 667      | 0                     | 5 966 667         |
| <b>Summa</b> |           |                          | <b>19 634 250</b> | <b>0</b>       | <b>966 000</b>        | <b>18 668 250</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 399 000 kr. Nästa års amortering räknas därför som en kortfristig skuld. Den totala låneskulden räknas som en långfristig skuld.

**Not 13 Övriga skulder**

|                                    | 2018-12-31   | 2017-12-31    |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Övriga skulder                     | 0            | 5 837         |
| Skuld för moms                     | 7 092        | 7 200         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 283          | 0             |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0            | 780           |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>7 374</b> | <b>13 817</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 21 605         | 21 605         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 46 430         | 54 503         |
| Upplupna elkostnader                                      | 61 632         | 69 873         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 33 742         | 25 930         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 21 400         | 21 400         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 68 750         | 68 750         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 28 820         |
| Beräknat förvaltningsarvode                               | 15 625         | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 125 199        | 161 054        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>394 383</b> | <b>451 935</b> |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                        | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 000 000 | 20 000 000 |

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg 20190425

Ort och datum

Filippa Drakander

Filippa Drakander

Caroline Gimmerborn

Caroline Gimmerborn

John Hero

John Hero

Matilda Hedman, Riksbyggen

Matilda Hedman, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den : 2019-04-25

Per Engzell

Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB  
Auktoriserad revisor

Hampus Olesund

Hampus Olesund  
Förtroendevald revisor

# 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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 på fel.

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 på fel. 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 fel 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

4  
no

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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra 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 2018 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 auktoriserad 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.

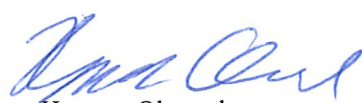
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade 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 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019- 04-25

Engzells Revisionsbyrå AB

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Hampus Olesund  
Revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd 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 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](http://www.riksbyggen.se)

