Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

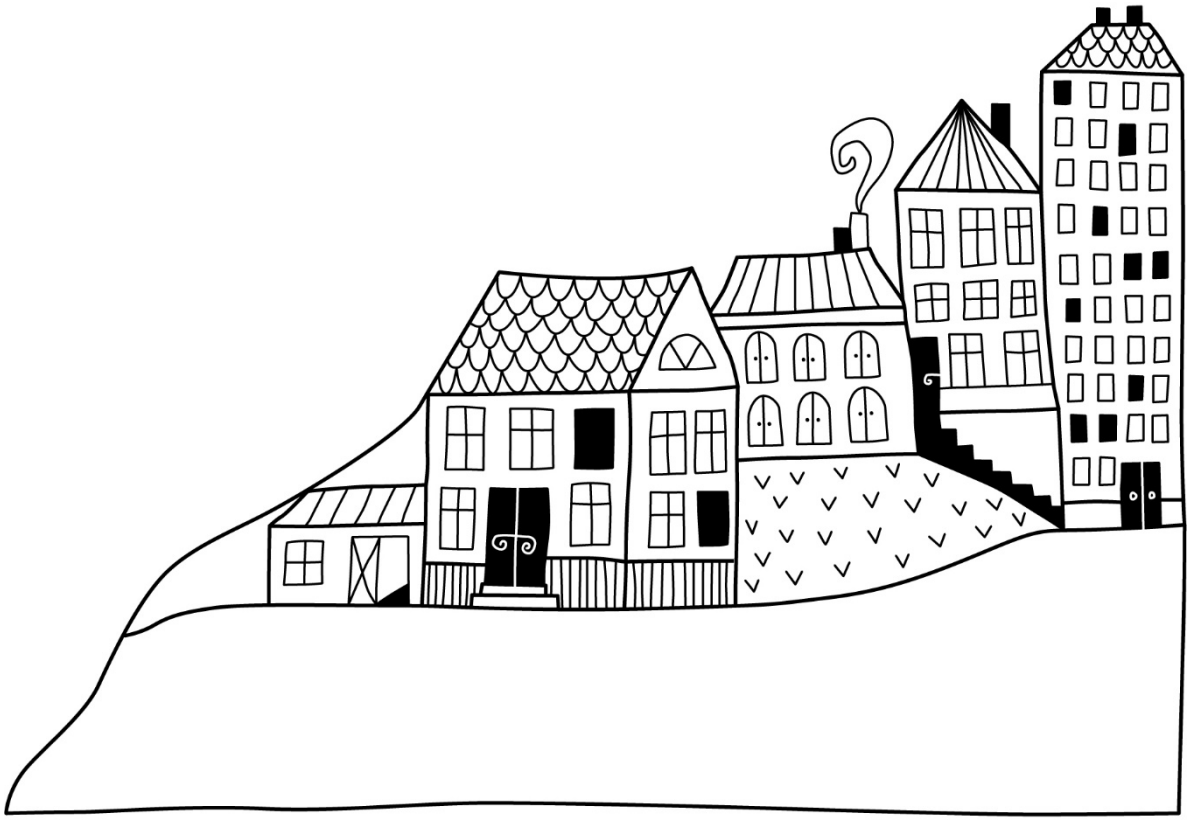
RB BRF Sjöbodarna nr 1
Org nr: 716417-7169

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sjöbodarna nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 24%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 160% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 820 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 233 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	32
2 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	10
Antal p-platser	6

Total tomtarea	3 141 m²
Total bostadsarea	2 397 m²
Årets taxeringsvärde	74 000 000 kr
Årets taxeringsvärde GA:1 5/16	690 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde GA:1 5/16	690 000 kr

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Franstorp GA:1 tillsammans med Bonum BRF Bryggan. Föreningens andel är cirka 31 procent. Samfälligheten förvaltar en 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.

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 155 tkr och planerat underhåll för 116 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2020 och visar på ett underhållsbehov på 611 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden är för räkenskapsåret 593 tkr i enlighet med den rekommenderade avsättning på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i kr
Installationer - *Värmesystem*	52 363
Installationer - *Kodlås*	63 966

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Jarlegård	Ordförande	2022
William Bocenda	Ledamot	2023
Johan Ljungberg	Ledamot	Avgått
Arvid Nordström	Ledamot	2023
Stella Manioura	Ledamot	2023
Alexander Ragnarsson	Ledamot	2022
Tohir Hasanov	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Sjöberg	Suppleant	2022
Sandra Gardmo	Suppleant	2023
Linus Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2022
Helena Leinonen	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Viklund		2022

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Andersson	Sammankallande	2022
Tomas Lingebrand		2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 procent.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

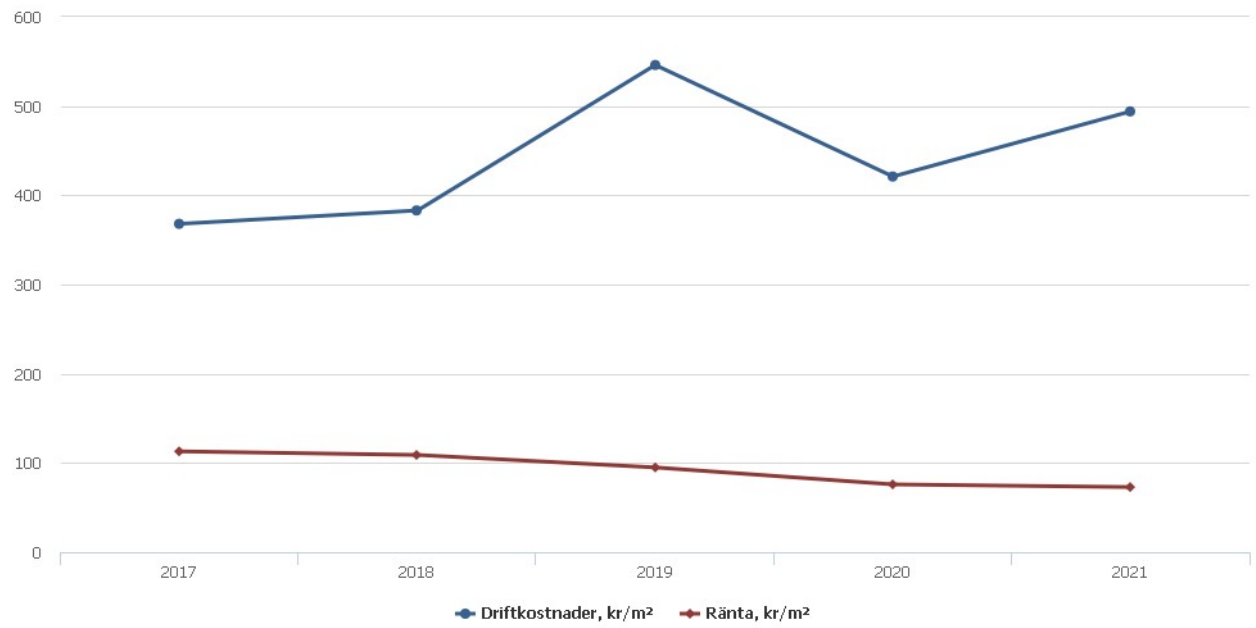
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.).

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 203	2 208	2 180	2 152	2 093
Årets resultat	-586	-290	-640	-329	-348
Resultat exklusive avskrivningar	233	529	180	491	471
Avsättning till underhållsfond kr/m²	247	247	249	86	19
Balansomslutning	110 341	111 178	112 165	112 885	114 454
Soliditet %	83	83	83	83	82
Likviditet %*	24	23	136	171	252
Driftkostnader, kr/m²	543	421	546	383	368
Ränta, kr/m²	73	76	95	109	113
Underhållsfond, kr/m²	654	455	225	105	61
Lån, kr/m²	7 289	7 455	7 622	7 788	8 191

** Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 24%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 160% till 138%.*



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.

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 490 000	1 091 043	-3 576 135	-290 310
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-290 310	290 310
Reservering underhållsfond		593 000	-593 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-116 329	116 329	
Årets resultat				-586 347
Vid årets slut	**95 490 000**	**1 567 714**	**-4 343 116**	**-586 347**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 866 445
Årets resultat	-586 347
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-593 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	116 329
Summa	**-4 929 463**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 4 929 463**

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

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 203 037	2 207 709
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 626	127 269
Summa rörelseintäkter		**2 317 663**	**2 334 978**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 300 981	-1 009 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-514 936	-517 837
Personalkostnader	Not 6	-102 105	-98 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-819 634	-819 634
Summa rörelsekostnader		**-2 737 656**	**-2 444 784**
Rörelseresultat		**-419 993**	**-109 806**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not7	8 208	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 569	1 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 131	-182 340
Summa finansiella poster		**-166 355**	**-180 504**
Resultat efter finansiella poster		**-586 347**	**-290 310**
Årets resultat		**-586 347**	**-290 310**

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	108 681 888	109 501 521
Summa materiella anläggningstillgångar		**108 681 888**	**109 501 521**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**85 500**	**85 500**
Summa anläggningstillgångar		**108 767 388**	**109 587 021**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 095	444
Övriga fordringar		7 064	7 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	158 049	123 524
Summa kortfristiga fordringar		**169 208**	**131 032**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 404 622	1 460 145
Summa kassa och bank		**1 404 622**	**1 460 145**
Summa omsättningstillgångar		**1 573 830**	**1 591 176**
Summa tillgångar		**110 341 218**	**111 178 198**

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 490 000	95 490 000
Fond för yttre underhåll		1 567 714	1 091 043
Summa bundet eget kapital		**97 057 714**	**96 581 043**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 343 116	-3 576 135
Årets resultat		-586 347	-290 310
Summa fritt eget kapital		**-4 929 463**	**-3 866 445**
Summa eget kapital		**92 128 251**	**92 714 598**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 637 583	11 469 584
Summa långfristiga skulder		**11 637 583**	**11 469 584**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 833 667	6 400 666
Leverantörsskulder		194 945	124 673
Skatteskulder		13 800	13 800
Övriga skulder	Not 14	4 214	6 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	528 758	448 328
Summa kortfristiga skulder		**6 575 384**	**6 994 015**
Summa eget kapital och skulder		**110 341 218**	**111 178 198**

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 894 116	1 857 036
Hyror, garage	115 200	115 200
Hyror, p-platser	42 700	50 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser & garage	-2 880	-6 640
Vattenavgifter	63 690	78 715
Elavgifter	90 211	112 998
Summa nettoomsättning	**2 203 037**	**2 207 709**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	78 660	78 660
Övriga ersättningar – *Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter*	18 040	24 723
Fakturerade kostnader	0	3 240
Övriga rörelseintäkter – *Gästlägenhet, andrahandsuthyrning & vidarefakturering*	17 926	20 646
Summa övriga rörelseintäkter	**114 626**	**127 269**

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-116 329	-40 679
Reparationer	-155 017	-92 162
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-6 900	-6 900
Försäkringspremier	-48 322	-44 705
Pcb/Radonsanering	0	-9 085
Återbäring från Riksbyggen	4 000	0
Obligatoriska besiktningar	-34 718	-36 140
Snö- och halkbekämpning	-40 588	-20 893
Förbrukningsinventarier	-2 292	-1 225
Vatten	-105 770	-104 965
Fastighetsel	-345 803	-230 513
Uppvärmning	-242 355	-239 456
Sophantering och återvinning	-100 847	-92 201
Förvaltningsarvode drift – *Trädgård & extra städ*	-106 043	-90 236
Summa driftskostnader	**-1 300 981**	**-1 009 161**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-339 089	-352 501
Digitala tjänster	-80 094	-78 660
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-20 750
Övriga försäljningskostnader	-435	-2 625
Övriga förvaltningskostnader	-12 770	-7 367
Kreditupplysningar	-2 945	-6 644
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 129	-28 548
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-24	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 850	-2 850
Konsultarvoden	-12 545	0
Bankkostnader	-2 698	-2 392
Övriga externa kostnader	-23 357	-15 501
Summa övriga externa kostnader	**-514 936**	**-517 837**

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-75 000	-71 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	-3 300
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-22 405	-23 152
Summa personalkostnader	**-102 105**	**-98 152**

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning från garantikapital Riksbyggens intresseförening	8 208	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**8 208**	**0**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering - *SBAB*	1 536	1 531
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	306
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 569**	**1 836**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	96 990 000	96 990 000
Mark	18 500 000	18 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**115 490 000**	**115 490 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 988 479	-5 168 845
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-819 634	-819 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-6 808 113**	**-5 988 479**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**108 681 887**	**109 501 521**
Varav		
Byggnader	90 181 887	91 001 521
Mark	18 500 000	18 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 000 000	74 000 000
Totalt taxeringsvärde	**74 000 000**	**74 000 000**
varav byggnader	*46 000 000*	*46 000 000*
varav mark	*28 000 000*	*28 000 000*

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar – *Garantikapital Riksbyggens intresseförening*	85 500	85 500
Summa andra långfristiga fordringar	**85 500**	**85 500**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 307	11 132
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 601	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 665	19 665
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 476	92 727
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**158 049**	**123 524**

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel - *SBAB*	590 497	575 556
Transaktionskonto - *Swedbank*	814 125	884 588
Summa kassa och bank	**1 404 622**	**1 460 145**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	17 471 250	17 870 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-266 000	-266 000
Lån som löper ut under kommande räkenskapsår	-5 567 667	-6 134 666
Långfristig skuld vid årets slut	**11 637 583**	**11 469 584**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2021-10-20	6 134 666,00	-6 001 666,00	133 000,00	0,00
NORDEA	1,40%	2022-10-19	5 700 667,00	0,00	133 000,00	5 567 667,00
NORDEA	0,57%	2023-10-18	0,00	6 001 666,00	0,00	6 001 666,00
NORDEA	0,99%	2024-01-17	6 034 917,00	0,00	133 000,00	5 901 917,00
Summa			**17 870 250,00**	**0,00**	**399 000,00**	**17 471 250,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 266 000 kr. Nästa års amortering räknas därför som en kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under 2022 (kommande räkenskapsår) dessa klassificeras som en kortfristig skuld även fast föreningen har som intention att lånet ska sättas om. Detta enligt god redovisningssed (RevU-18).

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	0	4 800
Skuld för moms	4 214	1 748
Summa övriga skulder	**4 214**	**6 548**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	39 997	36 683
Upplupna räntekostnader	35 105	37 325
Upplupna driftskostnader	12 217	762
Upplupna elkostnader	71 188	29 123
Upplupna värmekostnader	35 332	27 762
Upplupna revisionsarvoden	21 400	21 400
Upplupna styrelsearvoden	127 300	116 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 219	178 523
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**528 758**	**448 328**

Not Ställda säkerheter	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____ _____
Jessica Jarlegård William Bocenda

_____ _____
Arvid Nordström Stella Manioura

_____ _____
Alexander Ragnarsson Tohir Hasanov

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

_____ _____
Per Engzell Helena Leinonen
Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557466735046 Signerat JJ, AR, AN, SM, WB, TH, HL, PE

Verifikat

Transaktion 09222115557466735046

Dokument

Årsredovisning 2021 Huvuddokument 17 sidor *Startades 2022-04-07 11:16:57 CEST (+0200) av Linus Olsson (LO)* *Färdigställt 2022-05-04 10:23:05 CEST (+0200)*	Bilagor Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet *Bifogad av Linus Olsson (LO)*

Initierare

Linus Olsson (LO)
Riksbyggen
linus.olsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Jessica Jarlegård (JJ) *jarlegard@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESSICA JARLEGÅRD"* *Signerade 2022-04-08 08:48:53 CEST (+0200)*	Alexander Ragnarsspn (AR) *alexander.ragnarsson@hotmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER RAGNARSSON"* *Signerade 2022-04-12 10:39:04 CEST (+0200)*
Arvid Nordström (AN) *arvid.anordstrom@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARVID NORDSTRÖM"* *Signerade 2022-04-07 13:01:38 CEST (+0200)*	Stella Manioura (SM) *stella.manioura@hotmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STELLA MANIOURA"* *Signerade 2022-04-07 13:33:43 CEST (+0200)*
William Bocenda (WB) *william.bocenda@gmail.com*	Tohir Hasanov (TH) *tohir.hasanov@riksbyggen.se*

Verifikat

Transaktion 09222115557466735046

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "WILLIAM BOCENDA" *Signerade 2022-04-25 17:14:33 CEST (+0200)*	*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOHIR HASANOV"* *Signerade 2022-04-08 07:50:20 CEST (+0200)*
Helena Leinonen (HL) *helena.leinonen.se@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Leinonen"* *Signerade 2022-04-25 19:32:28 CEST (+0200)*	Per Engzell (PE) Engzells revisionsbyrå AB *per@engzellrevision.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"* *Signerade 2022-05-04 10:23:05 CEST (+0200)*

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöbodarna nr 1 för år 2021.

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 2021 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 misstag.

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Transaktion 09222115557467190511 Signerat HL, PE

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 2021 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 2022-

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell Auktoriserad revisor	Helena Leinonen Revisor

Transaktion 09222115557467190511 Signerat HL, PE

Verifikat

Transaktion 09222115557467190511

Dokument

Rev.ber. Brf, medrevisor
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2022-04-13 17:21:41 CEST (+0200) av Linus Olsson (LO)
Färdigställt 2022-05-04 10:24:15 CEST (+0200)

Initierare

Linus Olsson (LO)
Riksbyggen
linus.olsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Helena Leinonen (HL)
Personnummer 195803262723
helena.leinonen.se@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Leinonen"
Signerade 2022-04-13 20:24:26 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
Engzells revisionsbyrå AB
Personnummer 195505144039
per@engzellrevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2022-05-04 10:24:15 CEST (+0200)

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

Att bo i BRF

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557466735046

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.

Transaktion 09222115557466735046

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är

Transaktion 09222115557466735046 Bilaga 1

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.

Transaktion 09222115557466735046

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

Transaktion 09222115557466735046 Bilaga 1