Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Sjöboskogen
Org nr: 716444-0559



Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjöboskogen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 602 340 kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till ett underskott på 2 783 572 kr (fg års underskott 6 034 716 kr).

Driftskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, främst på grund av att projektet med fasadmålning och byte av garageportar har slutförts under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 248% till 38%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 248% till 229%.

I resultatet ingår avskrivningar med 794 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −1 990 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	63	68

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Total tomtarea	30 007 m²
Total bostadsarea	5 996 m²
Årets taxeringsvärde	92 539 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 219 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 4 943 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades under hösten 2024 och visar ett underhållsbehov på 60 071 tkr för de närmaste trettio åren (2 002 tkr/år). Reservering (avsättning) för verksamhetsåret har skett med 1 541 tkr. Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår till 1 541 tkr.
Nuvarande avsättning kommer ej att täcka framtida underhåll, styrelsen bör överväga att höja avsättningen till underhållsfonden eller gå över i K3 i samband med kommande större projekt.

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2017	Byte ytterdörrar
Installationer	2018	Värmepannor
Markarbete	2018	Vattenskada, dränering, mur och asfalt
Markarbete	2019	Sanering dagvattenmagasin
Takrenovering	2019	Tvätt och målning
Installationer	2019	Värmepannor
Gemensamma utrymmen	2020	Dörrar, miljörum
Installationer	2020	Värmepanna
Huskropp utvändigt	2020	Råspont, takavvattning
Markytor	2020	Lekplats, dränering
Installationer	2021	Värmepannor
Installationer	2022	Värmepannor
Huskropp utvändigt	2022	Stuprör och plåtarbeten
Markytor	2022	Räcke
Installationer	2023	Värmepannor
Huskropp utvändigt	2023	Målning

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, värmepannor	246 557
Huskropp utvändigt, målning	4 692 167
Garage och p-platser, grind	4 331

Planerat underhåll	År
Byte värmepannor och luftbehandlingsinstallationer	2025
Fönsterbyte	2026-2028

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Stålvall	Ordförande	2025
Carina Oleniusson	Sekreterare	2025
Sven Moosberg	Vice ordförande	2026
Sebastian Rask	Ledamot	2025
Eva-Lena Eriksson	Ledamot	2026
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sverre Holmen	Suppleant	2025
Thor Jonassen	Suppleant	2025
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Jansson, Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2025
Tommy Qvarfordt	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 952 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 112	5 915	5 811	5 699	5 621
Resultat efter finansiella poster*	−2 784	−6 035	2 056	1 974	1 518
Soliditet %*	14	22	31	27	24
Likviditet %	38	248	697	296	570
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	95	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	952	926	907	906	894
Energikostnad kr/kvm*	120	104	92	94	93
Sparande kr/kvm*	493	494	509	467	489
Skuldsättning kr/kvm*	5 492	5 084	5 177	5 269	5 361
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 492	5 084	5 177	5 269	5 361
Räntekänslighet %*	5,8	5,5	5,7	5,8	6,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

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

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

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

Upplysning vid förlust

För räkenskapsåret 2024 visar föreningen en förlust, detta på grund av att föreningen har haft ett projekt med fasadmålning och byte av garageportar. Projektet har slutförts under 2024.
Föreningen visar ett positivt kassaflöde för 2024 och höjer årsavgiften regelbundet för att möta ökade driftskostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 784 480	0	0	2 965 303	8 826 658	−6 034 716
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−6 034 716	6 034 716
Reservering underhållsfond				1 541 000	−1 541 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−2 965 303	2 965 303	
Årets resultat						−2 783 572
Vid årets slut	**2 784 480**	**0**	**0**	**1 541 000**	**4 216 245**	**−2 783 572**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 791 942
Årets resultat	−2 783 572
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 541 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 965 303
Summa	**1 432 673**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**1 432 673**

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

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 112 326	5 915 238
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 552	83 255
Summa rörelseintäkter		**6 131 878**	**5 998 493**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−6 909 119	−10 169 574
Övriga externa kostnader	Not 5	−748 796	−703 809
Personalkostnader	Not 6	−103 968	−110 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−793 784	−793 784
Summa rörelsekostnader		**−8 555 667**	**−11 777 201**
Rörelseresultat		**−2 423 789**	**−5 778 709**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	89 814	151 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−449 597	−409 632
Summa finansiella poster		**−359 783**	**−256 007**
Resultat efter finansiella poster		**−2 783 572**	**−6 034 716**
Årets resultat		**−2 783 572**	**−6 034 716**

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 522 368	36 273 652
Inventarier	Not 12	301 042	343 542
Summa materiella anläggningstillgångar		**35 823 410**	**36 617 193**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**105 000**	**105 000**
Summa anläggningstillgångar		**35 928 410**	**36 722 193**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		116 415	17 476
Övriga fordringar	Not 14	24 589	23 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	386 035	190 387
Summa kortfristiga fordringar		**527 039**	**231 810**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 398 212	2 709 706
Summa kassa och bank		**3 398 212**	**2 709 706**
Summa omsättningstillgångar		**3 925 251**	**2 941 516**
Summa tillgångar		**39 853 660**	**39 663 710**

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 784 480	2 784 480
Fond för yttre underhåll		1 541 000	2 965 303
Summa bundet eget kapital		**4 325 480**	**5 749 783**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 216 245	8 826 658
Årets resultat		−2 783 572	−6 034 716
Summa fritt eget kapital		**1 432 673**	**2 791 942**
Summa eget kapital		**5 758 153**	**8 541 725**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 870 500	29 933 524
Summa långfristiga skulder		**23 870 500**	**29 933 524**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 059 317	550 000
Leverantörsskulder		746 601	27 578
Skatteskulder		37 537	62 997
Övriga skulder	Not 18	23 582	86 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	357 970	461 017
Summa kortfristiga skulder		**10 225 007**	**1 188 461**
Summa eget kapital och skulder		**39 853 660**	**39 663 710**

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−2 423 789	−5 778 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	793 784	793 784
	−1 630 005	**−4 984 925**
Erhållen ränta	89 814	153 624
Erlagd ränta	−449 584	−409 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−1 989 775**	**−5 241 179**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−295 229	116 067
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	527 216	−75 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−1 757 788**	**−5 200 437**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−553 707	−553 419
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 446 293**	**−553 419**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	688 505	−5 753 856
Likvida medel vid årets början	2 709 706	8 463 563
Likvida medel vid årets slut	3 398 212	2 709 706
Kassa och Bank BR	3 398 212	2 709 706

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	65
Fiber	Linjär	15
Armaturer	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 706 780	5 546 884
Hyror, garage	259 896	260 400
Hyror, p-platser	145 078	138 737
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−8 772	−21 486
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−11 879	−21 871
Rabatter	0	−1 100
Elavgifter	4 800	4 800
Övriga ersättningar, pant, överlåtelse- och andrahandsavgifter	16 423	8 874
Summa nettoomsättning	**6 112 326**	**5 915 238**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	21 651
Övriga rörelseintäkter	19 552	21 424
Försäkringsersättningar	0	40 180
Summa övriga rörelseintäkter	**19 552**	**83 255**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−4 943 055	−8 202 110
Reparationer	−58 500	−150 633
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−539 015	−535 426
Försäkringspremier	−130 222	−109 393
Kabel- och digital-TV	−306 720	−306 720
Återbäring från Riksbyggen	800	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 638	0
Bevakningskostnader	−14 918	−13 751
Snö- och halkbekämpning	−69 565	−30 315
Statuskontroll	0	−92 275
Förbrukningsinventarier	−2 328	−14 093
Vatten	−567 151	−486 609
Fastighetsel	−151 084	−136 185
Sophantering och återvinning	−111 640	−90 698
Förvaltningsarvode drift	−14 085	−7 366
Summa driftskostnader	**−6 909 119**	**−10 169 574**

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−665 479	−631 114
Arvode, yrkesrevisorer	−21 964	−18 206
Övriga förvaltningskostnader	−32 025	−24 768
Kreditupplysningar	−3 585	−7 571
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−14 277	−11 288
Kontorsmateriel	−1 875	−1 718
Telefon och porto	−2 978	−2 978
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−15	0
Medlems- och föreningsavgifter	−3 290	−3 290
Bankkostnader	−3 308	−2 877
Summa övriga externa kostnader	**−748 796**	**−703 809**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−50 000	−41 000
Sammanträdesarvoden	−35 100	−46 800
Övriga ersättningar	0	−723
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	−3 000
Sociala kostnader	−18 868	−18 511
Summa personalkostnader	**−103 968**	**−110 034**

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−593 450	−593 450
Avskrivning Markanläggningar	−91 167	−91 167
Avskrivning Anslutningsavgifter	−66 667	−66 667
Avskrivning Installationer	−42 500	−42 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−793 784**	**−793 784**

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 100
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**2 100**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	409
Ränteintäkter från likviditetsplacering	88 815	148 431
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	482	2 196
Övriga ränteintäkter	518	488
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**89 814**	**151 524**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−449 597	−409 632
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−449 597**	**−409 632**

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 998 204	49 998 204
Mark	662 000	662 000
Anslutningsavgifter	1 000 000	1 000 000
Parkering	2 735 000	2 735 000
	54 395 204	**54 395 204**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**54 395 204**	**54 395 204**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 567 687	-10 974 237
Anslutningsavgifter	-600 002	-533 335
Parkering	-174 736	-83 570
	-12 342 424	**-11 591 142**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-593 450	-593 450
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-66 667	-66 667
Årets avskrivning parkering	-91 167	-91 167
	-751 284	**-751 284**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-13 093 708**	**-12 342 424**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-5 779 126	-5 779 126
	-5 779 126	**-5 779 126**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**35 522 368**	**36 273 654**
Varav		
Byggnader	32 057 937	32 651 389
Mark	662 000	662 000
Anslutningsavgifter	333 332	399 999
Parkering	2 469 097	2 560 266
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 592 000	11 592 000
Lokaler	2 390 000	2 390 000
Småhus	78 557 000	80 237 000
Totalt taxeringsvärde	**92 539 000**	**94 219 000**
varav byggnader	*53 090 000*	*55 706 000*
varav mark	*39 449 000*	*38 513 000*

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier	425 000	425 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**425 000**	**425 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-81 458	-38 958
	-81 458	**-38 958**
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-21 000	-21 000
Armaturer	-21 500	-21 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-123 958**	**-81 458**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**301 042**	**343 542**
Varav		
Laddstolpar	148 750	169 750
Armaturer	152 292	173 792

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar och värdepapper i andra företag	105 000	105 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**105 000**	**105 000**

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 589	23 947
Summa övriga fordringar	**24 589**	**23 947**

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	145 848	130 222
Förutbetalda driftkostnader	3 923	3 683
Förutbetalt förvaltningsarvode	179 323	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 120	51 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 822	5 363
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**386 035**	**190 387**

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	5 765	1 309
Bankmedel	2 817 725	2 278 910
Transaktionskonto	574 722	429 487
Summa kassa och bank	**3 398 212**	**2 709 706**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	32 929 817	30 483 524
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−550 000	−550 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−8 509 317	0
Långfristig skuld vid årets slut	**23 870 500**	**29 933 524**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,43%	2025-02-12	790 524,00	0,00	3 707,00	786 817,00
SBAB	0,99%	2025-08-15	4 872 500,00	0,00	150 000,00	4 722 500,00
SBAB	3,13%	2025-08-18	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	1,61%	2026-05-11	8 287 000,00	0,00	132 000,00	8 155 000,00
SBAB	1,23%	2027-05-09	8 246 500,00	0,00	136 000,00	8 110 500,00
SBAB	1,34%	2028-09-25	8 287 000,00	0,00	132 000,00	8 155 000,00
Summa			**30 483 524,00**	**3 000 000,00**	**553 707,00**	**32 929 817,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller, 2 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 27 733 524 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån om 786 817 kr, 4 722 500 kr och 3 000 000 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	20 429	27 940
Skuld för moms	3 153	5 825
Skuld sociala avgifter och skatter	0	53 103
Summa övriga skulder	**23 582**	**86 869**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 053	8 040
Upplupna elkostnader	16 215	17 795
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	333 702	435 182
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**357 970**	**461 017**

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	47 338 000	47 338 000

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ida Stålvall

Carina Oleniusson

Sebastian Rask

Sven Moosberg

Eva-Lena Eriksson

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Staffan Jansson,
Auktoriserad revisor

Tommy Qvarfordt
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

Verifikat

Transaktion 09222115557546081855

Dokument

Årsredovisning 2024 Sjöboskogen
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-05-07 09:18:45 CEST (+0200) av Lina Eklund (LE)
Färdigställt 2025-05-11 19:05:50 CEST (+0200)

Initierare

Lina Eklund (LE)
Riksbyggen
lina.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Carina Oleniusson (CO)
carina.oleniusson@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA OLENIUSSON"
Signerade 2025-05-08 10:52:46 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-LENA ERIKSSON"
Signerade 2025-05-07 12:31:58 CEST (+0200)

Ida Stålvall (IS)
ida_blo@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Linnéa Stålvall"
Signerade 2025-05-07 15:19:44 CEST (+0200)

Sebastian Rask (SR)
sebberask@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEBASTIAN RASK"
Signerade 2025-05-07 15:30:24 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557546081855

Sven Moosberg (SM) *sven.moosberg@telia.com*  *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN MOOSBERG"* *Signerade 2025-05-09 10:32:21 CEST (+0200)*	**Tommy Quarfordt (TQ)** *tommy.quarfordt@gmail.com*  *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY LEIF QUARFORDT"* *Signerade 2025-05-08 12:00:19 CEST (+0200)*
Staffan Jansson (SJ) *staffan@revisorscentrum.se*  *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STAFFAN JANSSON"* *Signerade 2025-05-11 19:05:50 CEST (+0200)*	**Anders Lindqvist (AL)** *anders.lindqvist@riksbyggen.se*  *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS ANDERS JOHAN LINDQVIST"* *Signerade 2025-05-07 13:51:18 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöboskogen

Org.nr 716444-0559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöboskogen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

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

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

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

Den förtroendevalde revisorns 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 Sjöboskogen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

Skövde och Strömstad den dag som framgår av elektronisk underskrift

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Tommy Qvarfordt
Förtroendevald revisor

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen

PENNEO

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

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

STAFFAN JANSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e
IP: 37.123.xxx.xxx
2025-05-11 17:05:26 UTC

BankID

TOMMY QUARFORDT
Förtroendevald revisor
Serienummer: 08d29f45e58f23[...]f5c921a0af7b8
IP: 81.229.xxx.xxx
2025-05-11 17:11:01 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 3EOHY-OWP3H-S2M4E-GP273-WGLBK-MAEVV

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

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

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

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

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 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

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 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

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 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL

RBF Sjöboskogen

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

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Transaktion 09222115557546081855 Signerat CO, EE, IS, SR, SM, TQ, SJ, AL