

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Sjöbodarna 1
Org nr: 769630-0909



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöbodarna 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-17. Årets resultat är något sämre än föregående år p.g.a. av betydligt högre räntekostnader samt ökade driftkostnader.

De taxebundna driftkostnaderna (el, fjärrvärme, v/a och renhållning) har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förbättrats från 2% till 5%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 176% till 103%. Förändringen beror på att föreningens lån inte längre är amorteringsfria.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 762 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -19 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Vilket visar att avgiftshöjningar var väl avvägda.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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



Lägenhetsfördelning

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

Total bostadsarea 4 088 m²

Årets taxeringsvärde 98 658 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 98 658 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 199 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2022 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 270 tkr årligen under en 10 års period. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 66 kr/m².

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sören Westin	Ordförande	2024
Lise-Lotte Björklund	Ledamot	2024
Roland Eriksson	Ledamot	2024
Anna Godevärn	Ledamot	2025
Lars Grangert	Ledamot	2025
Anders Eriksson	Ledamot	2025
Göran Larsson	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Hedenmark	Sammanställande	2024
Lars Myrskog		2024
Bertil Näckter		2024

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 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2023 då avgifterna höjdes med 30 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 50 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 670 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 970 760	2 267 908	2 307 344	2 329 155	2 373 227
Resultat efter finansiella poster	-2 780 101	-2 636 293	-2 777 524	-2 594 546	-2 607 082
Årets resultat	-2 780 101	-2 636 293	-2 777 524	-	-
Resultat exkl avskrivningar	-18 590	125 244	-15 952	167 010	61 363
Årets kassaflöde	325 260	272 365	185 907	473 476	-
Soliditet %	64	65	66	66	67
Likviditet %	5	2	3	146	-
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	103	176	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	99	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	699	532	559	-	-
Driftkostnader kr/kvm	361	295	307	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	361	295	307	-	-
Energikostnad kr/kvm	139	131	134	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	66	66	18	-	-
Sparande kr/kvm	-5	31	-4	-	-
Ränta kr/kvm	380	205	193	-	-
Skuldsättning kr/kvm	13 585	13 619	13 619	13 619	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 585	13 619	13 619	13 619	-
Räntekänslighet %	19,4	25,6	24,3	-	-



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för verksamhetsåret till följd av avskrivningskostnader (vilket är normalt i nyare och nyproducerade bostadsrättsföreningar) samt ökade räntekostnader och driftskostnader. För att nå ett positivt resultat före avskrivningar för kommande räkenskapsår har styrelsen i samband med budgetarbetet för 2024 beslutat om att höja avgiften med 50%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	117 933 194	345 539	-11 192 990	-2 636 293
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 636 293	2 636 293
Reservering underhållsfond		270 539	-270 539	
Årets resultat				-2 780 101
Vid årets slut	117 933 194	616 078	-14 099 822	-2 780 101

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 829 283
Årets resultat	-2 780 101
Årets fondreservering enligt stadgarna	-270 539
Summa	-16 879 923

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 16 879 923**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 970 760	2 267 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 366	120 481
Summa rörelseintäkter		3 142 126	2 388 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 475 067	-1 207 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 967	-179 945
Personalkostnader	Not 6	0	-37 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 761 511	-2 761 536
Summa rörelsekostnader		-4 379 545	-4 186 127
Rörelseresultat		-1 237 419	-1 797 739
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 657	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 554 339	-838 576
Summa finansiella poster		-1 542 682	-838 554
Resultat efter finansiella poster		-2 780 101	-2 636 293
Årets resultat		-2 780 101	-2 636 293



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	156 864 103	159 625 614
Summa materiella anläggningstillgångar		156 864 103	159 625 614
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 8	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		156 889 103	159 650 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	22 005	53 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 919	115 052
Summa kortfristiga fordringar		91 924	168 826
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	0	400 000
Summa kortfristiga placeringar		0	400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 257 008	531 747
Summa kassa och bank		1 257 008	531 747
Summa omsättningstillgångar		1 348 932	1 100 573
Summa tillgångar		158 238 034	160 751 187



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	117 933 194	117 933 194
Fond för yttre underhåll	616 078	345 539
Summa bundet eget kapital	118 549 272	118 278 733
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-14 099 822	-11 192 990
Årets resultat	-2 780 101	-2 636 293
Summa fritt eget kapital	-16 879 923	-13 829 283
Summa eget kapital	101 669 349	104 449 450
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0
Summa långfristiga skulder	27 628 987	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	55 675 240
Leverantörsskulder	14 106	50 633
Skatteskulder	7 976	26 331
Övriga skulder	13 438	7 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	996 984	541 578
Summa kortfristiga skulder	28 939 699	56 301 737
Summa eget kapital och skulder	158 238 034	160 751 187



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 780 101	-2 636 293
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 761 511	2 761 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 590	125 244
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	76 902	33 342
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	406 007	93 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	464 319	252 365
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-139 059	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139 059	20 000
Årets kassaflöde	325 260	272 365
Likvidamedel vid årets början	931 748	659 383
Likvidamedel vid årets slut	1 257 007	931 748
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Komponent	Avskrivning i procent
-----------	-----------------------

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 739 108	2 052 908
Hyror, garage	231 652	215 000
Summa nettoomsättning	2 970 760	2 267 908

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 000	120 000
Övriga ersättningar	7 352	483
Fakturerade kostnader, del av sophantering & bevakning faktureras grannförening.	44 013	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-2
Summa övriga rörelseintäkter	171 366	120 481

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer	-198 950	-91 722
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 580	-24 580
Försäkringspremier	-65 738	-65 332
Kabel- och digital-TV	-129 036	-119 875
Serviceavtal	-25 240	-12 281
Obligatoriska besiktningar	-7 844	0
Bevakningskostnader	-22 170	0
Snö- och halkbekämpning. Takskottning 2023	-41 904	-9 619
Drift och förbrukning, övrigt	-6 287	-5 388
Förbrukningsinventarier	-11 824	-7 498
Vatten	-107 600	-97 202
Fastighetsel	-131 972	-126 383
Uppvärmning	-328 746	-310 431
Sophantering och återvinning, under 2023 har 36 tkr vidarefakturerats till Sjöbodarna 2)	-130 974	-84 966
Förvaltningsarvode (Skötsel/städ/teknisk förvaltning)	-242 202	-252 007
Summa driftskostnader	-1 475 067	-1 207 285



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-89 203	-91 093
Arvode, yrkesrevisorer	-20 125	-19 000
Övriga förvaltningskostnader	-10 113	-7 623
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	0
Kontorsmateriel	-3 018	0
Telefon och porto	0	-200
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20	0
IT-tjänster	-356	-1 126
Konsultarvoden	-6 277	-6 573
Bankkostnader	-3 916	-4 585
Övriga externa kostnader	-3 902	-49 745
Summa övriga externa kostnader	-142 967	-179 945

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	0	-33 900
Sociala kostnader	0	-3 461
Summa personalkostnader	0	-37 361



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	151 530 126	151 530 126
Mark	20 595 115	20 595 115
Standardförbättring Ombyggnader	1 369 394	1 369 394
	173 494 635	173 494 635
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	173 494 635	173 494 635

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-13 740 191	-11 006 041
Standardförbättring Ombyggnader	-128 830	-101 444
	-13 869 021	-11 107 485

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 734 123	-2 734 150
Årets avskrivning standardförbättring ombyggnader	-27 388	-27 386
	-2 761 511	-2 761 536

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-16 630 532** **-13 869 021****Restvärde enligt plan vid årets slut****156 864 102** **159 625 614****Varav**

Byggnader	135 055 811	137 789 935
Mark	20 595 115	20 595 115
Standardförbättring ombyggnader	1 213 176	1 240 564

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i koncernföretag (Sjöbodarnas Garage AB, ägarandel 50%)	25 000	25 000
Summa andelar i koncernföretag	25 000	25 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	320	16 616
Andra kortfristiga fordringar, fordran Strandhuset	11 685	22 158
Övriga kortfristiga fordringar, lån Strandhuset	10 000	15 000
Summa övriga fordringar	22 005	53 774

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar, fasträntekonto Handelsbanken	0	400 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	400 000



Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, Handelsbanken	1 257 008	531 747
Summa kassa och bank	1 257 008	531 747

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	55 536 181	55 675 240
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-139 104	-55 675 240
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 768 090	
Långfristig skuld vid årets slut	27 628 987	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	Avslutat lån	2023-01-30	27 837 620,00	-27 802 823,00	34 797,00	0,00
STADSHYPOTEK	Avslutat lån	2023-10-30	27 837 620,00	-27 837 620,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-02-02	0,00	13 901 411,00	52 131,00	13 849 280,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-01-30	0,00	13 918 810,00	0,00	13 918 810,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2026-10-30	0,00	13 918 810,00	0,00	13 918 810,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2028-01-30	0,00	13 901 412,00	52 131,00	13 849 281,00
Summa			55 675 240,00	0,00	139 059,00	55 536 181,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 139 104 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptagna kortfristiga lån så kommer föreningen att amortera ytterligare 139 104 kr.

Av den långfristiga skulden förfaller 27 628 987 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med villkorsändringsdag 2024-02-02 (Stadshypotek) om 13 849 280 kr och lån med villkorsändringsdag 2024-04-30 (Stadshypotek) om 13 918 810 kr som kortfristig skuld. 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.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	55 676 000	55 676 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Östersund 2024 -

Sören Westin

Lise-Lotte Björklund

Roland Eriksson

Anna Godevörn

Lars Grangert

Anders Eriksson

Göran Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Sara Andersson
Auktoriserad revisor
Deloitte AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöbodarna 1 organisationsnummer 769630-0909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöbodarna 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Brf Sjöbodarna 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Östersund, datum i enlighet med elektronisk signatur

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Brf Sjöbodarna 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Sjöbodarna 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verifikat

Transaktion 09222115557515440066

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Sjöbodarna 1
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-04-17 13:36:22 CEST (+0200) av Elia
Johansson (EJ)
Färdigställt 2024-04-22 13:22:35 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Sören Westin"
Signerade 2024-04-17 17:07:39 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lise-
Lotte Björklund"
Signerade 2024-04-17 13:46:34 CEST (+0200)

Roland Eriksson (RE)
erikssonrolle@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND ERIKSSON"
Signerade 2024-04-17 18:27:37 CEST (+0200)

Anna Godevörn (AG)
godevarn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA GODEVÄRN"
Signerade 2024-04-18 07:49:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515440066

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Lennart Gustav Grangert"
Signerade 2024-04-18 14:23:47 CEST (+0200)

Anders Eriksson (AE)
andersgeriksson@tutanota.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS GÖRAN ERIKSSON"
Signerade 2024-04-17 22:00:11 CEST (+0200)

Göran Larsson (GL)
goranlarsson_46@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS GÖRAN LARSSON"
Signerade 2024-04-20 15:10:00 CEST (+0200)

Sara Andersson (SA)
Deloitte AB
saandersson@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara
Maria Kristina Andersson"
Signerade 2024-04-22 13:22:35 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>

