Årsredovisning

Riksbyggen Bostads-
rättsförening Sjömärket
Org nr: 769631-6434

2025-07-01 – 2026-06-30



Dokument-ID 09222115557593630050 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

KALLELSE OCH DAGORDNING

Årsstämma

med Brf Sjömärket

Tid: **Onsdagen den 25 november 2026, kl 18:00**

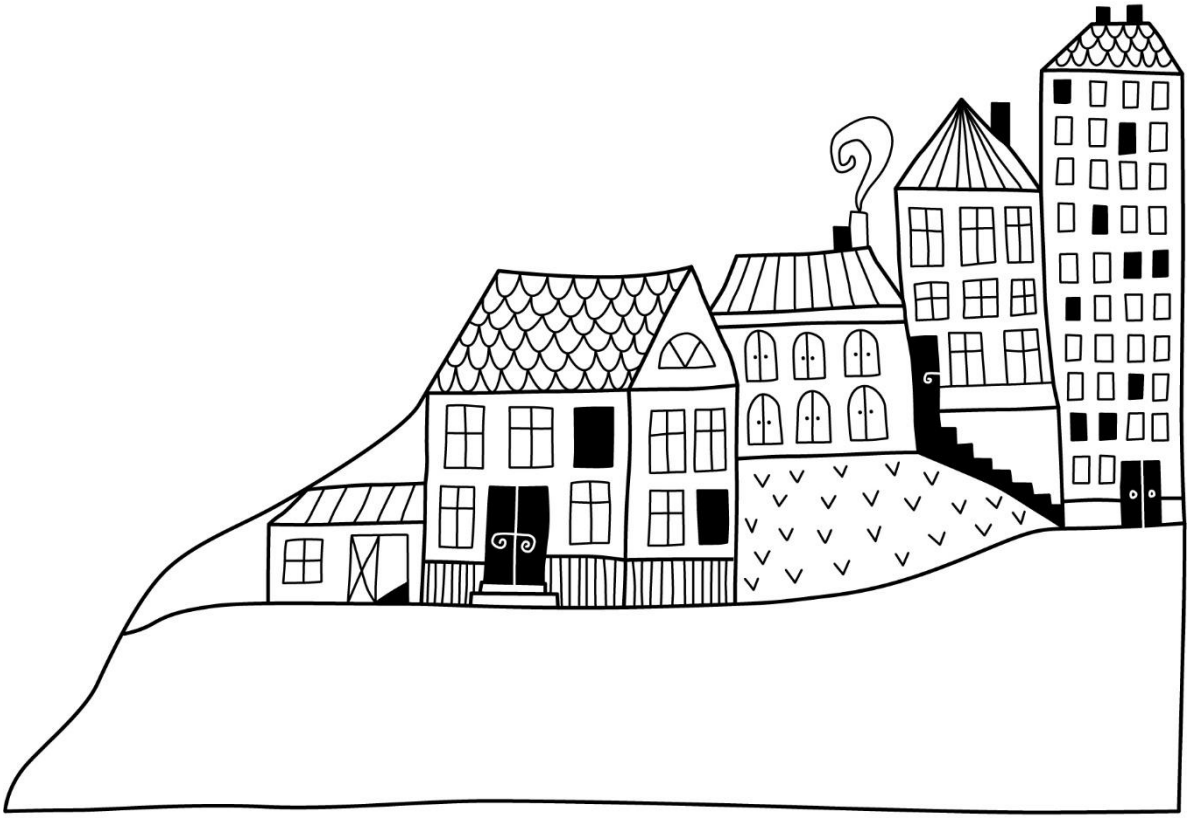
Lokal: **Residens Mälaren**

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
f) Val av rösträknare.
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
i) Framläggande av revisorernas berättelse.
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
k) Beslut om resultatdisposition.
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor,
samt av föreningsmedlem till
föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sjömärket får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-07-01 *till* 2026-06-30

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 Västerås Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-04. Nuvarande stadgar registrerades 2025-09-03.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 9%.

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 116% till 129%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 265 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 790 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Sjömärket 1 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 80 lägenheter samt 1 gästlägenhet uppförda. Byggnaderna är uppförda 2023. Fastigheternas adress är Fyrtornsgatan 5 A-B, Verksgatan 7 och Sjömärkesgatan 6 A-B i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	7	
2 rum och kök	24	
3 rum och kök	26	
4 rum och kök	19	
5 rum och kök	4	

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	40	
Antal p-platser	5	

Total tomtarea	3 248 m²
Bostäder bostadsrätt	5 785 m²
Garagelokaler	1 090 m²

Årets taxeringsvärde	209 302 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	209 302 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar I Västerås. 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.

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 107 tkr och planerat underhåll för 58 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 114 tkr per år (365 kr/m²). Av detta är 938 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 176 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden (planerat underhåll) för de närmaste 30 åren har gjorts med 516 tkr (89 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, Filterbyte	19 053
Huskropp utvändigt, Fågelskydd	36 250
Garage och p-platser, Garageport	2 596

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Woldert	Ordförande	2027
Martin Andersson	Ledamot	2027
Henrik Claesson	Ledamot	2026
Sahra Omari	Ledamot	2026
Tony Eriksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arrien van de Kreeke	Suppleant	2026
Christer Norling	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2026
Mohsen Ebrahimi	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Dovenius	2026

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 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 augusti 2025 då avgifterna höjdes med 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-07-01.

Årsavgifterna 2026 uppgår i genomsnitt till 955 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 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

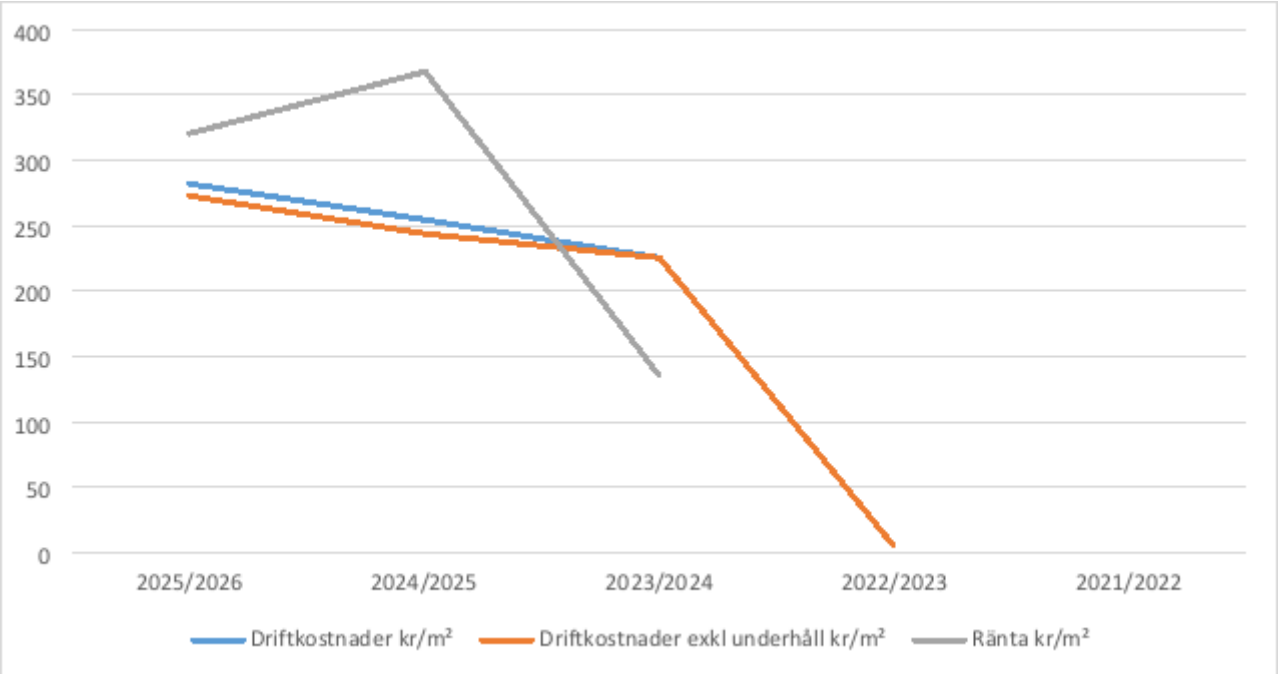
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	6 042	5 951	3 347	0	-
Rörelsens intäkter	6 046	5 951	3 357	0	-
Resultat efter finansiella poster*	−3 475	−3 538	−2 967	0	−1
Årets resultat	−3 475	−3 538	−2 967	-	−1
Resultat exkl avskrivningar	790	722	220	-	−1
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	703	606	133	-	−1
Balansomslutning	292 749	296 822	300 319	288 939	4 245
Årets kassaflöde	90	519	−19 300	15 920	4 245
Soliditet %*	78	78	78	7	100
Likviditet %	9	8	94	137	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	89	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,2	0,8	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	955	942	515	-	-
Driftkostnader kr/kvm	281	255	226	4	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	273	243	226	4	-
Energikostnad kr/kvm*	146	141	100	-	-
Underhållsfond kr/kvm	85	18	13	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	75	17	13	-	-
Sparande kr/kvm*	123	117	32	-	0
Ränta kr/kvm	350	367	134	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	9 363	9 426	9 473	36 639	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 127	11 202	11 258	43 543	-
Räntekänslighet %*	11,7	11,9	21,9	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Fler av nyckeltalen är missvisande då 2023/2024 inte avser ett helt år.



Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust:

Uppkommen förlust beror främst på att årsavgifterna i enlighet med Ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtagande på medellång sikt.

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	237 160 000	0	0	123 187	−3 090 674	−3 538 067
Disposition enl. årsstämmobeslut					−3 538 067	3 538 067
Reservering underhållsfond				516 000	-516 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−57 899	57 899	
Årets resultat						−3 475 464
Vid årets slut	**237 160 000**	**0**	**0**	**581 288**	**-7 086 842**	**−3 475 464**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−6 628 741
Årets resultat	−3 475 464
Årets fondreservering enligt stadgarna	−516 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 899
Summa	**−10 562 306**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 10 562 306**

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

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 042 159	5 950 614
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 359	620
Summa		**6 045 518**	**5 951 234**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 930 293	−1 747 582
Övriga externa kostnader	Not 5	−816 029	−825 312
Personalkostnader	Not 6	−106 642	−139 785
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−4 265 176	−4 259 742
Summa rörelsekostnader		**−7 118 141**	**−6 972 420**
Rörelseresultat		**−1 072 623**	**−1 021 186**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 973	6 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−2 406 814	−2 523 337
Summa finansiella poster		**−2 402 481**	**−2 516 881**
Resultat efter finansiella poster		**−3 475 464**	**−3 538 067**
Årets resultat		**−3 475 464**	**−3 538 067**

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	290 739 942	295 005 118
Summa materiella anläggningstillgångar		**290 739 942**	**295 005 118**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**40 000**	**40 000**
Summa anläggningstillgångar		**290 779 942**	**295 045 118**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	15 078	0
Övriga fordringar	Not 13	148 727	78 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	331 585	315 140
Summa kortfristiga fordringar		**495 390**	**393 327**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 473 494	1 383 523
Summa kassa och bank		**1 473 494**	**1 383 523**
Summa omsättningstillgångar		**1 968 884**	**1 776 850**
Summa tillgångar		**292 748 826**	**296 821 968**

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 160 000	237 160 000
Fond för yttre underhåll		581 288	123 187
Summa bundet eget kapital		**237 741 288**	**237 283 187**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−7 086 842	−3 090 674
Årets resultat		−3 475 464	−3 538 067
Summa fritt eget kapital		**−10 562 306**	**−6 628 741**
Summa eget kapital		**227 178 982**	**230 654 446**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 554 257	43 092 613
Summa långfristiga skulder		**42 554 257**	**43 092 613**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 814 808	21 709 827
Leverantörsskulder	Not 17	275 095	377 339
Skatteskulder	Not 18	26 040	51 060
Övriga skulder	Not 19	1 100	31 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	898 544	904 910
Summa kortfristiga skulder		**23 015 587**	**23 074 909**
Summa eget kapital och skulder		**292 748 826**	**296 821 968**

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−1 072 623	−1 021 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 265 176	4 259 742
	3 192 554	**3 238 556**
Erhållen ränta	4 985	5 444
Erlagd ränta	−2 434 422	−2 524 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**763 116**	**719 608**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−103 075	−161 385
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−136 695	368 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**523 346**	**926 468**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−81 515
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−81 515**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-433 375	−326 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−433 375**	**−326 048**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	89 971	518 905
Likvida medel vid årets början	1 383 523	864 618
Likvida medel vid årets slut	1 473 494	1 383 523
Kassa och Bank BR	1 473 494	1 383 523

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	120
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	28
Byggnad elinstallation	Linjär	29
Byggnad utvändiga dörrar	Linjär	36
Byggnad fasad	Linjär	32
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad hissar	Linjär	40
Byggnad tak	Linjär	29
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	40
Byggnad ventilation	Linjär	28
Byggnad värmesystem	Linjär	32

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 193 467	5 088 495
Hyror, garage	422 400	422 400
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−7 239	−9 000
Vattenavgifter	103 428	110 365
Elavgifter	256 921	264 826
Övriga ersättningar	37 165	37 532
Övriga sidointäkter	13	−2
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	−2
Summa nettoomsättning	**6 042 159**	**5 950 614**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Övriga rörelseintäkter	3 359	620
Summa övriga rörelseintäkter	**3 359**	**620**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	−57 899	−79 813
Reparationer	−106 764	−82 461
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−13 020	−51 060
Försäkringspremier	−138 148	−66 883
Kabel- och digital-TV	−158 929	−154 294
Återbäring från Riksbyggen	3 200	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	−19 829	0
Serviceavtal	−24 752	−10 050
Obligatoriska besiktningar	−73 477	−52 288
Snö- och halkbekämpning	−67 894	−49 833
Förbrukningsinventarier	−12 184	−11 223
Fordons- och maskinkostnader	−95 353	−77 381
Vatten	−168 166	−157 560
Fastighetsel	−352 434	−367 804
Uppvärmning	−486 025	−443 465
Sophantering och återvinning	−136 297	−121 359
Förvaltningsarvode drift	−22 324	−24 808
Summa driftskostnader	**−1 930 293**	**−1 747 582**

Dokument-ID 09222115557593630050 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode administration	−734 722	−709 794
Lokalkostnader	−3 626	−3 125
IT-kostnader	−4 874	−5 751
Arvode, yrkesrevisorer	−16 500	−26 625
Övriga försäljningskostnader	−10 175	−1 058
Övriga förvaltningskostnader	−14 596	−23 284
Kreditupplysningar	−4 341	−3 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−8 244	−20 273
Kontorsmateriel	0	−1 498
Telefon och porto	−2 200	−2 041
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−5	0
Medlems- och föreningsavgifter	−11 200	−6 400
Konsultarvoden	0	−18 750
Bankkostnader	−5 519	−3 687
Övriga externa kostnader	−27	0
Summa övriga externa kostnader	**−816 029**	**−825 312**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Styrelsearvoden	−80 600	−107 158
Sociala kostnader	−26 042	−32 627
Summa personalkostnader	**−106 642**	**−139 785**

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

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	−4 265 176	−4 259 742
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−4 265 176**	**−4 259 742**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 928	6 351
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	0
Övriga ränteintäkter	−19	105
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 973**	**6 456**

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−2 405 923	−2 523 337
Övriga räntekostnader	−891	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 406 814**	**−2 523 337**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	254 451 515	254 370 000
Mark	48 000 000	48 000 000
	302 451 515	**302 370 000**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	81 515
	0	**81 515**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**302 451 515**	**302 451 515**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−7 446 397	−3 186 555
	−7 446 397	**−3 186 555**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−4 265 176	−4 259 742
	−4 265 176	**−4 259 742**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 711 573**	**−7 446 297**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**290 739 942**	**295 005 118**
Varav		
Byggnader	242 739 942	247 005 118
Mark	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	208 000 000	208 000 000
Lokaler	1 302 000	1 302 000
Totalt taxeringsvärde	**209 302 000**	**209 302 000**
varav byggnader	*168 302 000*	*168 302 000*
varav mark	*41 000 000*	*41 000 000*

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Andra långfristiga fordringar	40 000	40 000
Summa andra långfristiga fordringar	**40 000**	**40 000**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	15 078	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**15 078**	**0**

Not 13 Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	5 715	5 608
Momsfordringar	41 494	0
Andra kortfristiga fordringar	101 518	72 579
Summa övriga fordringar	**148 727**	**78 187**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	1 012
Förutbetalda försäkringspremier	71 264	66 883
Förutbetalda driftkostnader	20 948	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	186 049	180 868
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 491	38 138
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	224	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 609	5 025
Förutbetalda leasingavgifter	0	23 214
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**331 585**	**315 140**

Not 15 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Bankmedel	0	405 000
Transaktionskonto	1 473 494	978 523
Summa kassa och bank	**1 473 494**	**1 383 523**

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	64 369 065	64 802 440
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-323 338	-163 024
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	−21 491 470	-21 546 803
Långfristig skuld vid årets slut	**42 554 257**	**43 092 613**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,85%	2027-03-01	21 600 150,00	0,00	108 680,00	21 491 470,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2028-03-01	21 601 145,00	0,00	108 684,00	21 492 461,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2029-03-01	21 601 145,00	0,00	216 011,00	21 385 134,00
Summa			**64 802 440,00**	**0,00**	**433 379,00**	**64 369 065,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshyportek lån 21 491 470 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 17 Leverantörsskulder

	2026-06-30	2025-06-30
Leverantörsskulder	186 172	369 275
Ej reskontraförda leverantörsskulder	88 923	8 064
Summa leverantörsskulder	**275 095**	**377 339**

Not 18 Skatteskulder

	2026-06-30	2025-06-30
Skatteskulder	26 040	51 060
Summa skatteskulder	**26 040**	**51 060**

Not 19 Övriga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Skuld för moms	0	31 774
Clearing	1 100	0
Summa övriga skulder	**1 100**	**31 774**

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna sociala avgifter	25 000	22 900
Upplupna räntekostnader	182 100	209 708
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 064
Upplupna elkostnader	29 802	23 323
Upplupna vattenavgifter	15 287	13 803
Upplupna värmekostnader	24 174	22 822
Upplupna kostnader för renhållning	2 250	836
Upplupna revisionsarvoden	19 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	80 600	76 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	−7 738
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 492	8 490
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	512 839	502 502
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**898 544**	**904 910**

Not Ställda säkerheter	**2026-06-30**	**2025-06-30**
Fastighetsinteckningar	65 210 000	65 210 000

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.

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 28/10-2026

Västerås den dag som framgår av våra digitala signaturer

André Woldert,	Martin Andersson,
Henrik Claesson	Sahra Omari,
Tony Eriksson,	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala signaturer

Theodor Lönnman BoRevision AB	Mohsen Ebrahimi Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575936300 50 Signerat AW, MA, HC, SO, TE, ME, TL

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593630050

Dokument

Årsredovisning 260630, 219627
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-10-29 12:34:34 CET (+0100) av Carina Andersson (CA)
Färdigställt 2026-11-09 09:15:31 CET (+0100)

Initierare

Carina Andersson (CA)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

André Woldert (AW) woldsam@hotmail.com Signerade 2026-10-29 16:05:46 CET (+0100)	**Martin Andersson (MA)** furioso.martin@gmail.com Signerade 2026-10-29 14:17:09 CET (+0100)
Henrik Claesson (HC) he.claesson@outlook.com Signerade 2026-10-29 13:08:31 CET (+0100)	**Sahra Omari (SO)** tanja.omari@hotmail.com Signerade 2026-10-29 12:52:35 CET (+0100)
Tony Eriksson (TE) tony.eriksson@riksbyggen.se Signerade 2026-10-29 12:55:06 CET (+0100)	**Mohsen Ebrahimi (ME)** mohsen_ebrahimi@live.com Signerade 2026-10-29 16:32:27 CET (+0100)
Theodor Lönnman (TL) theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-11-09 09:15:31 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat 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 Brf Sjömärket, org.nr. 769631-6434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sjömärket för räkenskapsåret 2025-07-01 -- 2026-06-30.

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 30 juni 2026 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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, 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Sjömärket för räkenskapsåret 2025-07-01 -- 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Mohsen Ebrahimi
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593958357

Dokument

Brf Sjömärket Revisionsberättelse 2526
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-11-02 14:00:21 CET (+0100) av Carina Andersson (CA)
Färdigställt 2026-11-09 09:14:40 CET (+0100)

Initierare

Carina Andersson (CA)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Mohsen Ebrahimi (ME)
mohsen_ebrahimi@live.com
Signerade 2026-11-02 14:17:44 CET (+0100)

Theodor Lönnman (TL)
theodor.lonnman@borevision.se
Signerade 2026-11-09 09:14:40 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 obegränsadtid. 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

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

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

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

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Sjömärket

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sjömärket 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