

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Sjöbjörnen
Org nr: 716404-4245



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjöbjörnen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 668 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 81 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på större kostnader för underhåll. Föreningen har under året även haft större kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har minskat tack vare löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 783% till 144%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 783% till 624%.

I resultatet ingår avskrivningar med 581 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 248 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sjöbjörnen 3 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 65 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Vita Lammets väg 6-136 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
16	16	25	8	65

Dessutom tillkommer:

Carport	Föreningslokal
65	1

Total tomtarea 36 831 m²

Total bostadsarea 6 071 m²

Årets taxeringsvärde 65 164 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 55 081 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	El
Kalmarsund Vind	El
Telia	Fiberoptik för bredband, TV och telefoni

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 280 tkr och planerat underhåll för 1 044 tkr. 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2021 och visar på ett underhållsbehov på 43 264 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 326 tkr (713 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 793 tkr (295 kr/m²). På bokslutsdagen finns en fondbehållning på 16 126 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2016
Nytt automatiskskåp	2017
Byte av cirkulationspump	2018
Underhållsspolning	2019
Avgasare värmesystem	2019
Lagning asfalt	2020
Tvättutrustning	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning träpanel och vindskivor	1 043 750

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning träpanel och vindskivor	2021-2022	Påbörjat
Målning skärmlank	2022	Ej beslutat
Byte belysningsstolpar och armaturer	2023	Ej beslutat
Byte lägenhetsaggregat	2025	Ej beslutat
Takbyte	2028	Ej beslutat
Byte avlopp och värmekulvert	2029	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Johansson	Ordförande, sekreterare	2022
Mats Lundgren	Vice ordförande	2022
Rolf Johansson	Ledamot	2022
Jan Sigurdsson	Ledamot	2023
Charles Landin	Ledamot	2022
Mikaela Falkestad	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Flachsbinder	Suppleant	2022
Mikael Enelund	Suppleant	2023
Sven Petersson	Suppleant	2023
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
Mats Arvidsson	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Flachsbinder	2022

Vicevärd

Mats Lundgren
Jan Sigurdsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat ett totalentreprenadavtal med Hagbloms måleri i Kalmar AB för utvändig målning av fasader och vindskivor. Arbetet påbörjades hösten 2021 och förväntas färdigställas hösten 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

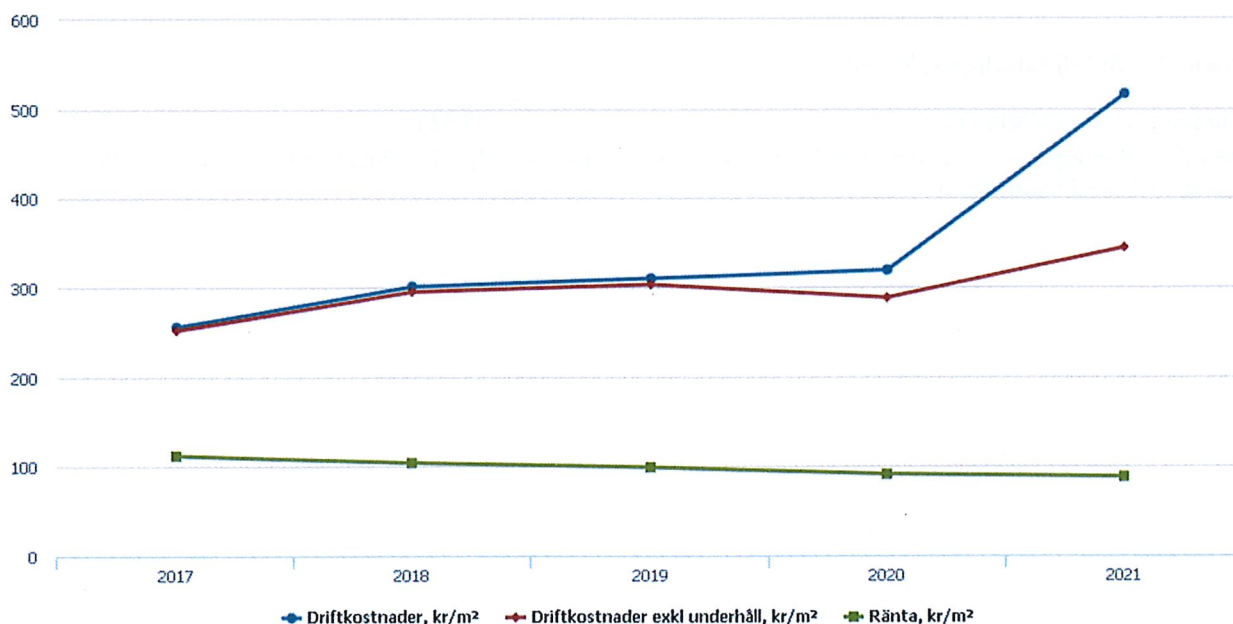
Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 858 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 211	5 109	5 109	5 009	5 009
Resultat efter finansiella poster	668	1 637	1 666	1 550	1 742
Årets resultat	668	1 637	1 666	1 550	1 742
Resultat exklusive avskrivningar	1 248	2 218	2 247	2 131	2 323
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-545	653	682	566	753
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	295	258	258	258	259
Balansomslutning	52 921	52 285	51 207	49 877	48 864
Soliditet %	37	36	34	31	29
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	624	783	687	681	618
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	144	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	858	842	842	825	825
Driftkostnader, kr/m ²	516	319	310	301	256
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	344	288	303	295	252
Ränta, kr/m ²	88	91	99	104	112
Underhållsfond, kr/m ²	2 656	2 490	2 239	1 985	1 701
Lån, kr/m ²	5 265	5 364	5 364	5 463	5 574
Genomsnittsränta %	1,65	1,69	1,79	1,87	1,90



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

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

Soliditet: justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

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	3 373 991			15 116 512	-1 277 508	1 637 375
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				259 867	-259 867	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 637 375	-1 637 375
Reservering underhållsfond				1 793 000	-1 793 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 043 750	1 043 750	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						667 770
Vid årets slut	3 373 991	0	0	16 125 669	-649 250	667 770

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	667 770
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 793 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 043 750
Summa	18 520

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	18 520
--	---------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 211 276	5 108 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	271 747	164 585
Summa rörelseintäkter		5 483 023	5 273 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 569 063	-2 386 842
Personalkostnader	Not 6	-179 085	-138 959
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-580 505	-580 505
Summa rörelsekostnader		-4 328 653	-3 106 306
Rörelseresultat		1 154 370	2 167 160
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 480	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 310	27 987
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-531 389	-557 771
Summa finansiella poster		-486 599	-529 784
Resultat efter finansiella poster		667 770	1 637 375
Årets resultat		667 770	1 637 375

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 042 001	40 622 506
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 042 001	40 622 506
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	18 130	18 130
Andra långfristiga fordringar	Not 14	130 000	130 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		148 130	148 130
Summa anläggningstillgångar		40 190 131	40 770 636
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	60
Övriga fordringar	Not 16	72 213	72 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	208 208	199 777
Summa kortfristiga fordringar		280 421	271 951
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	12 450 894	11 242 213
Summa kassa och bank		12 450 894	11 242 213
Summa omsättningstillgångar		12 731 315	11 514 164
Summa tillgångar		52 921 446	52 284 799

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 373 991	3 373 991
Fond för yttre underhåll	16 125 629	15 116 512
Summa bundet eget kapital	19 499 620	18 490 503
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-649 250	-1 277 508
Årets resultat	667 770	1 637 375
Summa fritt eget kapital	18 520	359 867
Summa eget kapital	19 518 141	18 850 370
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	24 589 233
Summa långfristiga skulder	24 589 233	31 964 233
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 375 000
Leverantörsskulder	Not 20	84 729
Skatteskulder	Not 21	72 182
Övriga skulder	Not 22	13 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 268 531
Summa kortfristiga skulder	8 814 072	1 470 196
Summa eget kapital och skulder	52 921 446	52 284 799

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. i år som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	95
Anslutningsavgifter	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 211 276	5 108 880
Summa nettoomsättning	5 211 276	5 108 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	103 740	103 740
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgift	8 559	16 964
Föreningslokal	5 100	4 800
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Övriga rörelseintäkter	35 205	38 724
Försäkringsersättningar	119 145	0
Summa övriga rörelseintäkter	271 747	164 585

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 043 750	-187 492
Reparationer	-280 227	-114 288
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-488 730	-413 107
Försäkringspremier	-72 123	-62 989
Kabel- och digital-TV	-168 718	-166 110
Återbäring från Riksbyggen	4 700	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 182	-2 189
Obligatoriska besiktningar	0	-2 531
Snö- och halkbekämpning	-36 383	-12 985
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-21 002	-25 403
Vatten	-224 330	-211 275
Fastighetsel	-61 990	-63 250
Uppvärmning	-568 159	-549 478
Sophantering och återvinning	-92 868	-91 280
Hyra container Östschakt	-14 780	-11 875
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-63 057	-24 125
Summa driftskostnader	-3 133 597	-1 938 378

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-403 390	-403 285
Arvode, yrkesrevisorer	-14 313	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-6 689	-7 239
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 950	-18 616
Medlems- och föreningsavgifter	-3 575	-3 575
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-435 466	-448 464

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-75 000	-65 000
Sammanträdesarvoden	-59 100	-35 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 000	-13 000
Sociala kostnader	-31 985	-25 959
Summa personalkostnader	-179 085	-138 959

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-570 755	-570 755
Avskrivning Anslutningsavgifter	-9 750	-9 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-580 505	-580 505

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 480	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 480	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	32 310	27 902
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	85
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 310	27 987

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-531 389	-554 406
Övriga finansiella kostnader	0	-3 365
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-531 389	-557 771

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 079 014	54 079 014
Mark	3 000 986	3 000 986
Anslutningsavgifter	292 500	292 500
	57 372 500	57 372 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 372 500	57 372 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-16 637 955	-16 067 200
Anslutningsavgifter	-112 040	-102 290
	-16 749 995	-16 169 490
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-570 755	-570 755
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-9 750	-9 750
	-580 505	-580 505
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 330 500	-16 749 995

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	40 042 000	40 622 505
Byggnader	36 870 304	37 441 059
Mark	3 000 986	3 000 986
Anslutningsavgifter	170 710	180 460

Taxeringsvärden

Småhus	65 164 000	55 081 000
Totalt taxeringsvärde	65 164 000	55 081 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 664 000</i>	<i>35 581 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 500 000</i>	<i>19 500 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	67 556	75 474
	67 556	75 474
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-7 918
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-7 918
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 556	67 556
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-67 556	-67 556
	-67 556	-67 556
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	7 918
	0	7 918
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-67 556	-67 556
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-67 556	-67 556
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andra aktier och andelar	18 130	18 130
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	18 130	18 130

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	130 000	130 000
Summa andra långfristiga fordringar	130 000	130 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 16 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	72 213	72 114
Summa övriga fordringar	72 213	72 114

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 431	72 123
Förutbetalda driftkostnader	100 874	99 969
Förutbetalda kabel-tv-avgift	32 903	27 685
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 208	199 777

Not 18 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	5 891	5 429
Bankmedel	11 036 435	9 904 126
Transaktionskonto	1 408 568	1 332 658
Summa kassa och bank	12 450 894	11 242 213

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	31 964 233	32 564 233
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 775 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	24 589 233	31 964 233

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,94%	2022-01-17	6 775 000,00	0,00	0,00	6 775 000,00
SBAB	1,65%	2023-06-08	8 537 500,00	0,00	300 000,00	8 237 500,00
SBAB	1,95%	2024-05-20	7 212 500,00	0,00	0,00	7 212 500,00
SBAB	1,40%	2026-12-07	3 441 429,00	0,00	300 000,00	3 141 429,00
SBAB	1,14%	2027-05-10	6 597 804,00	0,00	0,00	6 597 804,00
Summa			32 564 233,00	0,00	600 000,00	31 964 233,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har för avsikt att förlänga lånet. Av den långfristiga skulden förfaller 17 991 429 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 597 804 kr förfaller efter 5 år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	63 972	55 121
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 757	120 667
Summa leverantörsskulder	84 729	175 788

Not 21 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	72 182	26 387
Summa skatteskulder	72 182	26 387

Not 22 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13 631	13 631
Clearing	0	126
Summa övriga skulder	13 631	13 757

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 255	25 229
Upplupna räntekostnader	81 598	83 123
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	507 725	9 026
Upplupna elkostnader	8 461	6 296
Upplupna värmekostnader	61 562	56 047
Upplupna styrelsearvoden	144 100	110 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 381
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	433 831	356 162
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 268 531	654 265

Ställda säkerheter

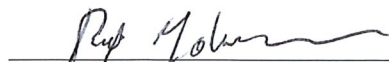
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	53 672 000	53 672 000

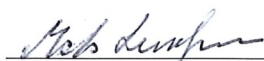
Styrelsens underskrifter

Kalmar 2022-03-23

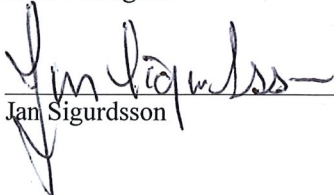
Ort och datum



Henrik Johansson

Rolf Johansson

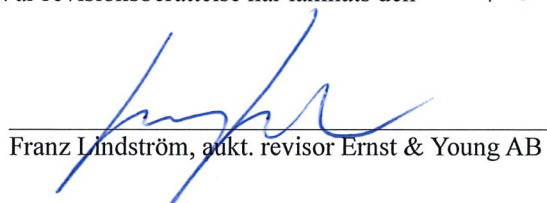
Mats Lundgren

Charles Landin

Jan Sigurdsson

Mikaela Falkestad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2022



Franz Lindström, auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Mats Arvidsson, förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Sjöbjörnen org.nr 716404-4245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Sjöbjörnen för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Sjöbjörnen för år 2021-01-01 - 2021-12-31 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 uttalande

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 revisionssed 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 vårt uttalande.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

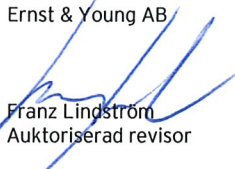
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Kalmar den 12 maj 2022

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Mats Arvidsson
Förtroendevald revisor

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.

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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

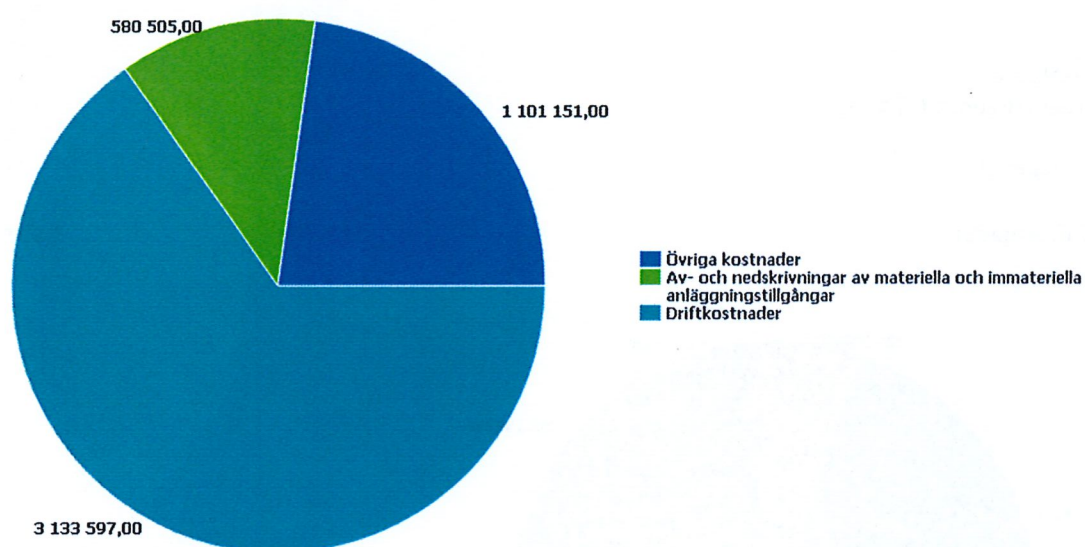
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

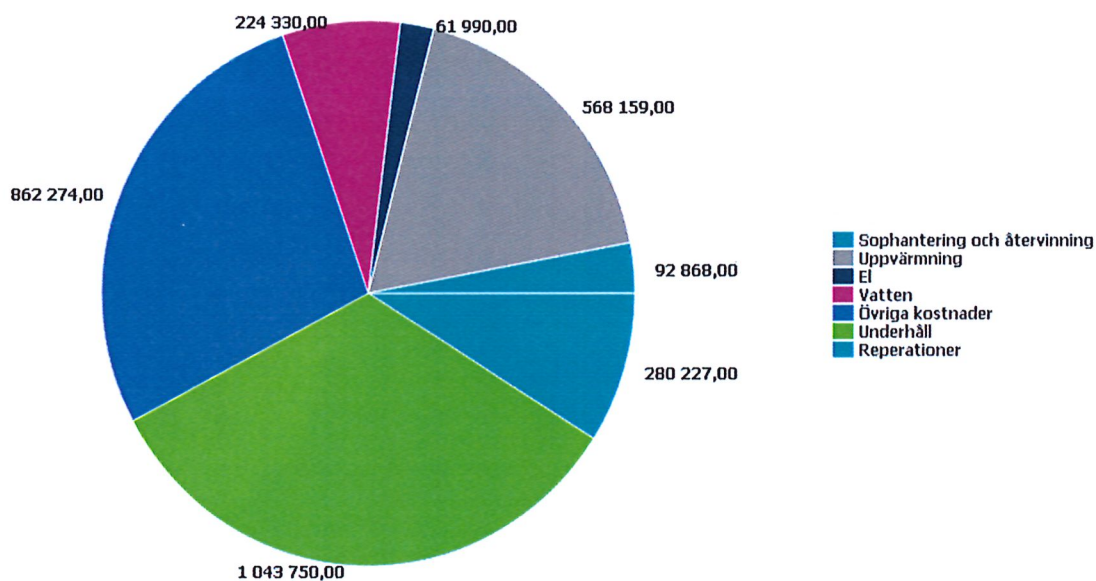
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 133 597	1 938 378
Övriga externa kostnader	435 466	448 464
Personalkostnader	179 085	138 959
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	580 505	580 505
Finansiella poster	486 599	529 784
Summa kostnader	4 815 252	3 636 090



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	77 837	36 000
Rabatt/återbäring från RB	-4 700	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2 182	2 189
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	2 531
Snö- och halkbekämpning	36 383	12 985
Rep bostäder utg för köpta tj	15 339	87 474
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1 686
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	398
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	16 156	11 917
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	6 056
Vattenskador	248 732	6 757
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	84 750
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	1 043 750	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	102 742
Fastighetsel	61 990	63 250
Uppvärmning	568 159	549 478
Vatten	224 330	211 275
Sophämtning	92 868	91 280
Fastighetsförsäkring	72 123	62 989
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	168 718	166 110
Fastighetsskatt	488 730	413 107
Förbrukningsmaterial	21 002	25 403
Summa driftkostnader	3 133 597	1 938 378



RBF Sjöbjörnen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Sjöbjörnen 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

