

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Sjöbjörnen
Org nr: 716404-4245





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjöbjörnen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 1 982 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 273 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på lägre driftkostnader. Föreningen har under året haft mindre kostnader för reparationer, underhåll och el. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsatt lån till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 123% till 75%. Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 under året förändrats från 672% till 511%.

I resultatet ingår avskrivningar med 581 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 562 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	65 164 000 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
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 48 tkr och planerat underhåll för 390 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 46 600 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 660 tkr (768 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 099 tkr (346 kr/m²). Tittar man på underhållsbehovet för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad per år på 2 654 tkr. Rekommenderad avsättning per år är då 2 099 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfondens nu.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Hus kropp utvändigt	2016
Byte av cirkulationspump	2018
Underhållsspolning	2019
Avgasare värmesystem	2019
Lagning asfalt	2020
Tvättutrustning	2020
Målning träpanel och vindskivor	2022
Nytt automatikskåp till avloppspump	2022
Takbyte kvarterslokal	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning träpanel och vindskivor forts.	108 031
Byte utebelysning	255 021
Asfaltering samt höjning brunnar	26 910

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte lägenhetsaggregat	2025	Ej beslutat
Byte avlopp och värmekulvert	2029	Ej beslutat
Takbyte	2032	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	2024
Mats Lundgren	Vice ordförande	2024
Rolf Johansson	Ledamot	2024
Jan Sigurdsson	Ledamot	2025
Charles Landin	Ledamot	2025
Josefine Eriksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Flachsbinder	Suppleant	2024
Larz Bimby	Suppleant	2025
Mikael Enelund	Suppleant	2025
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Glenn Wentling	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Flachsbinder	2024
Filip Kroon	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året amorterat 5,3 miljoner kr på lånet som villkorsändrades för att möta de ökade räntekostnaderna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

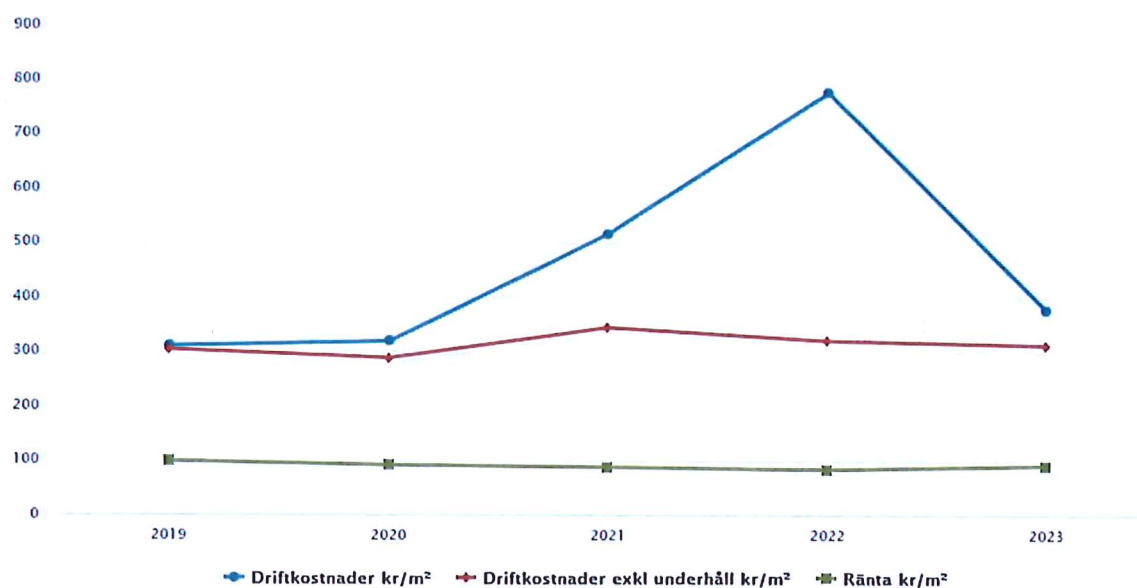
Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,6 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 919 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 581 320	5 315 508	5 211 276	5 108 880	5 108 880
Resultat efter finansiella poster	1 981 593	-867 597	667 770	1 637 375	1 662 530
Årets resultat	1 981 593	-867 597	667 770	1 637 375	1 666 186
Resultat exkl avskrivningar	2 562 098	-287 092	1 248 275	2 217 880	2 246 691
Resultat exkl avskrivningar men inkl avsättning till underhållsfond	463 098	-2 060 092	-544 725	652 880	681 691
Balansomslutning	47 447 163	51 131 787	52 921 446	52 284 799	51 207 363
Soliditet %	43	36	37	36	34
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	511	672	629	791	699
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	75	123	144	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	936	893	875	859	859
Driftkostnader kr/kvm	376	776	516	319	311
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	312	320	344	288	304
Energikostnad kr/kvm	149	145	141	136	135
Underhållsfond kr/kvm	2 766	2 492	2 656	2 490	2 239
Reservering till underhållsfond kr/kvm	346	292	295	258	258
Sparande kr/kvm	486	409	378	396	377
Ränta kr/kvm	90	83	88	91	99
Skuldsättning kr/kvm	4 244	5 142	5 265	5 364	5 364
Räntekänslighet %	4,5	5,8	6,0	6,2	6,2
Genomsnittsränta %	1,92	1,60	1,65	1,69	1,79



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 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.

Räntekänslighet:

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

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			15 128 408	1 015 742	-867 597
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				48 145	-48 145	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-867 597	867 597
Reservering underhållsfond				2 099 000	-2 099 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-389 962	389 962	
Årets resultat						1 981 593
Vid årets slut	3 373 991	0	0	16 789 301	-1 609 038	1 981 593

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	1 981 593
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 099 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	389 962
Summa	372 555

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	272 555
Att balansera i ny räkning i kr	100 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 581 320	5 315 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 135	151 559
Summa rörelseintäkter		5 762 455	5 467 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 727 562	-5 157 723
Personalkostnader	Not 6	-191 722	-179 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-580 505	-580 505
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-995
Summa rörelsekostnader		-3 499 789	-5 918 645
Rörelseresultat		2 262 666	-451 578
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	2 600	12 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	265 670	77 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-549 343	-506 198
Summa finansiella poster		-281 073	-416 019
Resultat efter finansiella poster		1 981 593	-867 597
Årets resultat		1 981 593	-867 597

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	38 880 991	39 461 496
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 880 991	39 461 496
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	130 000	130 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 000	130 000
Summa anläggningstillgångar		39 010 991	39 591 496
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	73 797	72 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	274 076	214 484
Summa kortfristiga fordringar		347 873	286 774
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 088 299	11 253 517
Summa kassa och bank		8 088 299	11 253 517
Summa omsättningstillgångar		8 436 172	11 540 291
Summa tillgångar		47 447 163	51 131 787

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 373 991	3 373 991	
Fond för yttre underhåll	16 885 591	15 128 408	
Summa bundet eget kapital	20 259 582	18 502 399	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 609 038	1 015 742	
Årets resultat	1 981 593	-867 597	
Summa fritt eget kapital	372 555	148 145	
Summa eget kapital	20 632 137	18 650 544	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 614 233	23 126 733
Summa långfristiga skulder		15 614 233	23 126 733
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 150 000	8 237 500
Leverantörsskulder	Not 19	95 421	84 278
Skatteskulder	Not 20	33 069	103 408
Övriga skulder	Not 21	13 631	13 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	908 673	915 694
Summa kortfristiga skulder		11 200 793	9 354 411
Summa eget kapital och skulder		47 447 163	51 131 787

Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 981 593	-867 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar	Not 7	580 505	580 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 562 098	-287 092
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-61 099	-6 353
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		-66 217	-322 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 434 782	-615 507
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar		0	18 130
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		0	18 130
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld	Not 18	-5 600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 600 000	-600 000
Årets kassaflöde		-3 165 218	-1 197 377
Likvidamedel vid årets början		11 253 517	12 450 894
Likvidamedel vid årets slut		8 088 299	11 253 517

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 581 320	5 315 508
Summa nettoomsättning	5 581 320	5 315 508

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	103 740	103 740
Övriga ersättningar	48 969	8 174
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-10
Erhållna statliga bidrag	28 252	0
Övriga rörelseintäkter	180	33 852
Försäkringsersättningar	0	5 803
Summa övriga rörelseintäkter	181 135	151 559

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-389 962	-2 770 221
Reparationer	-47 569	-104 316
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-488 442	-485 642
Försäkringspremier	-83 363	-74 431
Kabel- och digital-TV	-184 052	-186 280
Återbäring från Riksbyggen	4 800	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 447	-1 351
Serviceavtal	-14 481	0
Obligatoriska besiktningar	-3 613	-3 938
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 438	0
Snö- och halkbekämpning	-26 990	-37 049
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-19 013	-37 529
Vatten	-261 296	-228 680
Fastighetsel	-76 688	-95 567
Uppvärmning	-567 296	-555 469
Sophantering och återvinning	-108 923	-93 529
Förvaltningsarvode extra	-13 688	-45 199
Summa driftskostnader	-2 284 458	-4 713 200

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode enligt avtal	-405 008	-403 497
Arvode, yrkesrevisorer	-16 563	-15 063
Övriga förvaltningskostnader	-7 320	-9 027
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 820	-4 564
Medlems- och föreningsavgifter	-2 925	-3 575
Bankkostnader	-2 469	-2 235
Övriga externa kostnader	0	-6 563
Summa övriga externa kostnader	-443 104	-444 523

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-82 500	-82 500
Sammanträdesarvoden	-61 600	-52 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 300	-12 000
Sociala kostnader	-34 322	-32 422
Summa personalkostnader	-191 722	-179 422

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-995
Summa övriga rörelsekostnader	0	-995

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 600	12 480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 600	12 480

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	264 371	77 622
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	0
Övriga ränteintäkter	1 261	77
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	265 670	77 699

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-549 258	-505 270
Övriga räntekostnader	-85	-928
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-549 343	-506 198

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-17 779 464	-17 208 710
Anslutningsavgifter	-131 540	-121 790
	-17 911 004	-17 330 500
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	-18 491 509	-17 911 005
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 880 991	39 461 495
Varav		
Byggnader	35 728 795	36 299 549
Mark	3 000 986	3 000 986
Anslutningsavgifter	151 210	160 960
Taxeringsvärden		
Småhus	65 164 000	65 164 000
Totalt taxeringsvärde	65 164 000	65 164 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 664 000</i>	<i>45 664 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 500 000</i>	<i>19 500 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	67 556	67 556
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
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 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	130 000	130 000
Summa andra långfristiga fordringar	130 000	130 000

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	73 797	72 290
Summa övriga fordringar	73 797	72 290

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	43 397	0
Förutbetalda försäkringspremier	100 035	83 363
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 969	99 969
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 675	30 675
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	478
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 076	214 484

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 503	4 701
Bankmedel	6 693 511	10 507 766
Transaktionskonto	1 393 285	741 049
Summa kassa och bank	8 088 299	11 253 517

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	25 764 233	31 364 233
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 550 000	-7 637 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 614 233	23 126 733

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,71%	2024-03-08	7 937 500,00	0,00	5 300 000,00	2 637 500,00
SBAB	1,95%	2024-05-20	7 212 500,00	0,00	0,00	7 212 500,00
SBAB	1,40%	2026-12-07	2 841 429,00	0,00	300 000,00	2 541 429,00
SBAB	1,14%	2027-05-10	6 597 804,00	0,00	0,00	6 597 804,00
SWEDBANK	1,67%	2031-12-22	6 775 000,00	0,00	0,00	6 775 000,00
Summa			31 364 233,00	0,00	5 600 000,00	25 764 233,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 839 233 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 775 000 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	95 441	64 044
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-20	20 234
Summa leverantörsskulder	95 421	84 278

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	33 069	103 408
Summa skatteskulder	33 069	103 408



Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13 631	13 631
Summa övriga skulder	13 631	13 631

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 287	31 794
Upplupna räntekostnader	76 253	77 848
Upplupna driftskostnader	2 323	15 336
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	135 036	112 585
Upplupna elkostnader	4 965	12 748
Upplupna värmekostnader	67 547	68 712
Upplupna styrelsearvoden	154 100	145 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	928
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	435 162	450 742
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	908 673	915 694

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	53 672 000	53 672 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Henrik Johansson

Rolf Johansson

Mats Lundgren

Jan Sigurdsson

Charles Landin

Josefine Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Glenn Wentling, förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sjöbjörnen för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 utfört 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, förfälskning, 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 utfört 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 Riksbyggen Brf Sjöbjörnen för år 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 dagen som framgår enligt min digitala signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Glenn Wentling
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514400723

Dokument

Årsredovisning 2023, 211028 inkl bilagor
Huvuddokument
34 sidor
Startades 2024-04-10 08:28:29 CEST (+0200) av Sandra
Sjöberg (SS)
Färdigställt 2024-05-04 09:43:03 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Sjöberg (SS)
Riksbyggen
sandra.sjoberg@riksbyggen.se

Signerare

Henrik Johansson (HJ)
Rbf Sjöbjörnen
henrikj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK JOHANSSON"
Signerade 2024-04-10 08:32:22 CEST (+0200)

Rolf Johansson (RJ)
Rbf Sjöbjörnen
rolfj43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Göte Johansson"
Signerade 2024-04-24 14:53:35 CEST (+0200)

Mats Lundgren (ML)
Rbf Sjöbjörnen
lundgren12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS LUNDGREN"
Signerade 2024-04-10 09:10:01 CEST (+0200)

Charles Landin (CL)
Rbf Sjöbjörnen
chnian@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLES NILS ANDERS LANDIN"
Signerade 2024-04-11 16:40:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514400723

Josefine Eriksson (JE)
Rbf Sjöbjörnen
josfine.eriksson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Josefine Caroline Eriksson"
Signerade 2024-04-17 12:17:08 CEST (+0200)

Glenn Wentling (GW)
Rbf Sjöbjörnen
glenn@wentling.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GLENN WENTLING"
Signerade 2024-04-28 14:25:17 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
Ernst & Young AB
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2024-05-04 09:43:03 CEST (+0200)

Jan Sigurdsson (JS)
Rbf Sjöbjörnen
e.j.sigurdsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
SIGURDSSON"
Signerade 2024-04-10 17:16:15 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 284 458	4 713 200
Övriga externa kostnader	443 104	444 523
Personalkostnader	191 722	179 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	580 505	580 505
Övriga rörelsekostnader	0	995
Finansiella poster	281 073	416 019
Summa kostnader	3 780 862	6 334 664

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	13 688	45 199
Rabatt/återbäring från RB	-4 800	-6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	1 447	1 351
Serviceavtal	14 481	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	3 613	3 938
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 438	0
Snö- och halkbekämpning	26 990	37 049
Rep bostäder utg för köpta tj	35 953	25 036
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1 339
Rep installationer utg för köpta tj	0	4 562
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11 616	40 238
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2 732
Försäkringsskador	0	30 409
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	34 500
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	25 300
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	188 000
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	108 031	2 522 421
UH Markytor utg för köpta tj	281 931	0
Fastighetsel	76 688	95 567
Uppvärmning	567 296	555 469
Vatten	261 296	228 680
Sophämtning	108 923	93 529
Fastighetsförsäkring	83 363	74 431
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	184 052	186 280
Fastighetsskatt	488 442	485 642
Förbrukningsinventarier	0	8 495
Förbrukningsmaterial	19 013	29 034
Summa driftkostnader	2 284 458	4 713 200





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

