

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB Brf Sjöbjörnen  
Org nr: 716404-4245





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Sjöbjörnen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 1 637 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 260 tkr.

Föreningen har under året haft mindre kostnader för reparationer och större kostnader för underhåll. 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 687% till 783%.

I resultatet ingår avskrivningar med 581 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 218 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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 071 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	55 081 000 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. Det här året har ingen återbäring eller utdelning erhållits.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	El, fjärrvärme
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 114 tkr och planerat underhåll för 187 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020 och visar på ett underhållsbehov på 41 348 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 135 tkr (681 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 565 tkr (258 kr/m<sup>2</sup>). På bokslutsdagen finns en fondbehållning på 15 117 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2016
Nytt automatiskåp	2017
Byte av cirkulationspump	2018
Underhållsspolning	2019
Avgasare värmesystem	2019

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	84 750
Lagning asfalt	102 742

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning träpanel och vindskivor	2021	Pågående
Byte belysningsstolpar och armaturer	2023	Ej beslutat
Takbyte	2024	Ej beslutat
Byte lägenhetsaggregat	2025	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	2021
Charles Landin	Ledamot	2021
Kristian Syrén	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Flachsbinder	Suppleant	2022
Mikael Enelund	Suppleant	2021
Sven Peterson	Suppleant	2021
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	2021

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Mats Arvidsson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Flachsbinder	2021
Tomas Sjölin	2021

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året tecknat ett administrationsavtal med Riksbyggen gällande målning av träpanel och vindskivor. Anbudsförfrågan förväntas skickas ut i början av 2021 och förhoppningen är att arbetet påbörjas under sommaren 2021.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 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 2021-01-01.

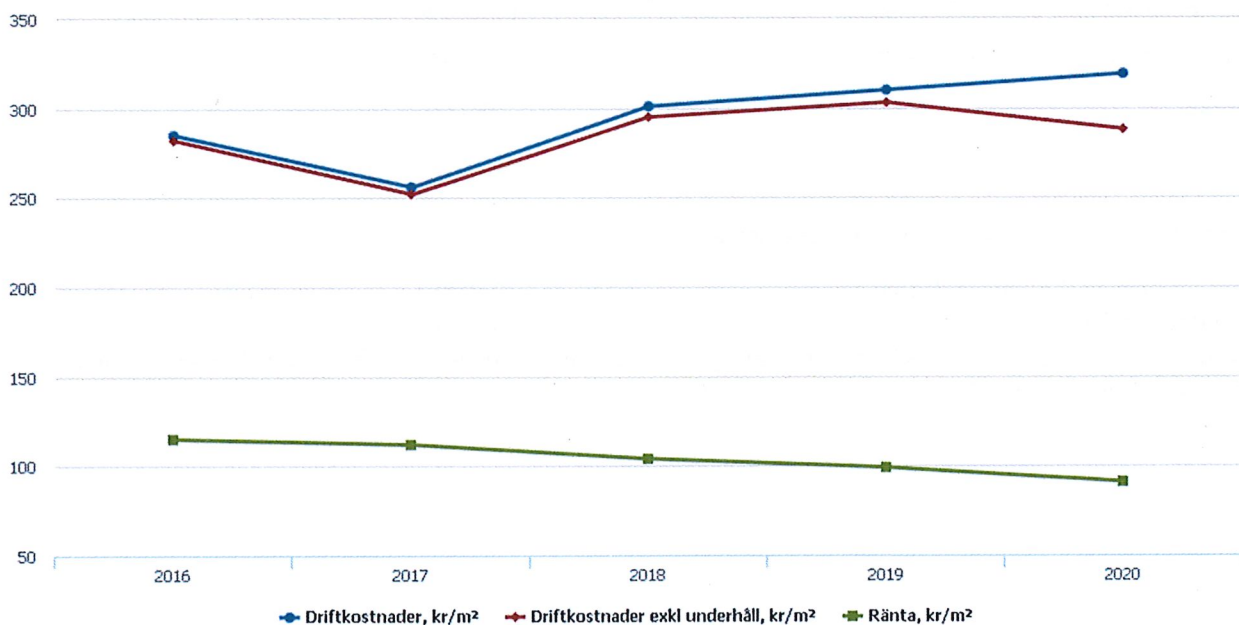
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 842 kr/m<sup>2</sup>/år.

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



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 109	5 109	5 009	5 009	5 009
Resultat efter finansiella poster	1 637	1 666	1 550	1 742	1 748
Årets resultat	1 637	1 666	1 550	1 742	1 748
Resultat exklusive avskrivningar	2 218	2 247	2 131	2 323	2 328
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	653	682	566	753	741
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	258	258	258	259	261
Balansomslutning	52 285	51 207	49 877	48 864	49 616
Soliditet %	36	34	31	29	25
Likviditet %	783	687	681	618	534
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	842	842	825	825	825
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	319	310	301	256	285
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	288	303	295	252	282
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	91	99	104	112	115
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	2 490	2 239	1 985	1 701	1 417
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 364	5 364	5 463	5 574	5 953
Genomsnittsränta %	1,69	1,79	1,87	1,90	1,91



**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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 373 991			13 595 925	-1 423 107	1 666 186
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				143 079	-143 079	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 666 186	-1 666 186
Reservering underhållsfond				1 565 000	-1 565 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-187 492	187 492	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						1 637 375
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 373 991</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 116 512</b>	<b>-1 277 508</b>	<b>1 637 375</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	1 637 375
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 565 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	187 492
<b>Summa</b>	<b>359 867</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Extra avsättning till underhållsfonden</b>	<b>259 867</b>
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>100 000</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 108 880	5 108 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 585	186 984
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 273 465</b>	<b>5 295 864</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 386 842	-2 342 014
Personalkostnader	Not 6	-138 959	-144 634
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-580 505	-580 505
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 106 306</b>	<b>- 3 067 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 167 160</b>	<b>2 228 712</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	12 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 987	27 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-557 771	-602 202
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-529 784</b>	<b>-562 526</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 637 375</b>	<b>1 666 186</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 637 375</b>	<b>1 666 186</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	40 622 506	41 203 010
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 622 506</b>	<b>41 203 010</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	18 130	18 130
Andra långfristiga fordringar	Not 14	130 000	130 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 130</b>	<b>148 130</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 770 636</b>	<b>41 351 140</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	60	46 012
Övriga fordringar	Not 16	72 114	72 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	199 777	190 643
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>271 951</b>	<b>308 665</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	11 242 213	9 547 558
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 242 213</b>	<b>9 547 558</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 514 164</b>	<b>9 856 222</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 284 799</b>	<b>51 207 363</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 373 991	3 373 991
Fond för yttre underhåll		15 116 512	13 595 925
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 490 503</b>	<b>16 969 916</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 277 508	-1 423 107
Årets resultat		1 637 375	1 666 186
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>359 867</b>	<b>243 079</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 850 370</b>	<b>17 212 995</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 964 233	32 564 233
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 964 233</b>	<b>32 564 233</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	600 000	0
Leverantörsskulder	Not 20	175 788	58 661
Skatteskulder	Not 21	26 387	91 595
Övriga skulder	Not 22	13 757	623 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	654 265	655 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 470 196</b>	<b>1 430 135</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>52 284 799</b>	<b>51 207 363</b>

# 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. 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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 108 880	5 108 880
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 108 880</b>	<b>5 108 880</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	103 740	103 740
Föreningslokal	4 800	5 950
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 964	10 001
Fakturerade kostnader	360	4 320
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
Övriga rörelseintäkter	38 724	42 754
Försäkringsersättningar	0	20 225
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>164 585</b>	<b>186 984</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Underhåll	-187 492	-41 893
Reparationer	-114 288	-174 064
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-413 107	-413 108
Försäkringspremier	-62 989	-61 534
Kabel- och digital-TV	-166 110	-166 110
Återbäring från Riksbyggen	0	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 189	0
Obligatoriska besiktningar	-2 531	-4 369
Snö- och halkbekämpning	-12 985	-28 014
Statuskontroll	0	-70 281
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-25 403	-8 539
Vatten	-211 275	-193 540
Fastighetsel	-63 250	-77 437
Uppvärmning	-549 478	-545 891
Sophantering och återvinning	-91 280	-88 770
Hyra container Östschakt	-11 875	-14 500
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-24 125	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 938 378</b>	<b>-1 882 151</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-403 285	-403 204
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-7 239	-9 457
Kreditupplysningar	-450	-5 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 616	-9 768
Representation	0	-12 884
Medlems- och föreningsavgifter	-3 575	-4 225
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-448 464</b>	<b>-459 863</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-65 000	-65 000
Sammanträdesarvoden	-35 000	-38 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 000	-13 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-25 959	-26 534
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-138 959</b>	<b>-144 634</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-570 755	-570 755
Avskrivning Anslutningsavgifter	-9 750	-9 750
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-580 505</b>	<b>-580 505</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	12 480
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>12 480</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 902	26 311
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	85	885
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>27 987</b>	<b>27 196</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-554 406	-598 048
Övriga finansiella kostnader	-3 365	-4 154
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-557 771</b>	<b>-602 202</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	54 079 014	54 079 014
Mark	3 000 986	3 000 986
Anslutningsavgifter	292 500	292 500
	<b>57 372 500</b>	<b>57 372 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>57 372 500</b>	<b>57 372 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-16 067 200	-15 496 445
Anslutningsavgifter	-102 290	-92 540
	<b>-16 169 490</b>	<b>-15 588 985</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-570 755	-570 755
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-9 750	-9 750
	<b>-580 505</b>	<b>-580 505</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 749 995</b>	<b>-16 169 490</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>40 622 505</b>	<b>41 203 010</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	37 441 059	38 011 814
Mark	3 000 986	3 000 986
Anslutningsavgifter	180 460	190 210
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	55 081 000	55 081 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>55 081 000</b>	<b>55 081 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>35 581 000</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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	75 474	75 474
	<b>75 474</b>	<b>75 474</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-7 918	0
	<b>67 556</b>	<b>75 474</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67 556</b>	<b>75 474</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-75 474	-75 474
	<b>-75 474</b>	<b>-75 474</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	7 918	0
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-67 556	-75 474
	<b>-67 556</b>	<b>-75 474</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-67 556</b>	<b>-75 474</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra aktier och andelar	18 130	18 130
	<b>18 130</b>	<b>18 130</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	130 000	130 000
	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	8 812
Kundfordringar	0	37 200
	<b>60</b>	<b>46 012</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	72 114	72 010
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>72 114</b>	<b>72 010</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	72 123	62 989
Förutbetalda driftkostnader	99 969	99 969
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 685	27 685
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>199 777</b>	<b>190 643</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Handkassa	5 429	2 314
Bankmedel	9 904 126	8 376 224
Transaktionskonto	1 332 658	1 169 019
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 242 213</b>	<b>9 547 558</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	32 564 233	32 564 233
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 964 233</b>	<b>32 564 233</b>

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	8 837 500,00	0,00	300 000,00	8 537 500,00
SBAB	1,95%	2024-05-20	7 212 500,00	0,00	0,00	7 212 500,00
SBAB	1,40%	2026-12-07	3 741 429,00	0,00	300 000,00	3 441 429,00
SBAB	1,14%	2027-05-10	6 597 804,00	0,00	0,00	6 597 804,00
<b>Summa</b>			<b>33 164 233,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600 000,00</b>	<b>32 564 233,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 2 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 29 564 233 kr förfaller efter 5 år.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Leverantörsskulder	55 121	58 661
Ej reskontraförda leverantörsskulder	120 667	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>175 788</b>	<b>58 661</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skatteskulder	26 387	91 595
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>26 387</b>	<b>91 595</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	13 631	23 832
Clearing	126	126
Övriga kortfristiga låneskulder	0	600 000
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>13 757</b>	<b>623 958</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	25 229	25 586
Upplupna räntekostnader	83 123	89 284
Upplupna driftskostnader	0	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 026	6 075
Upplupna elkostnader	6 296	8 253
Upplupna vattenavgifter	0	15 993
Upplupna värmekostnader	56 047	54 516
Upplupna styrelsearvoden	110 000	113 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 381	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	356 162	342 714
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>654 265</b>	<b>655 921</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	53 672 000	53 672 000

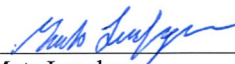
Styrelsens underskrifter

Kalmar 2021-04-11

Ort och datum



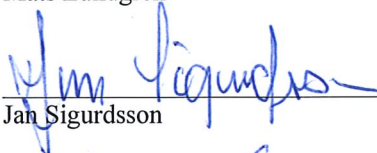
Henrik Johansson



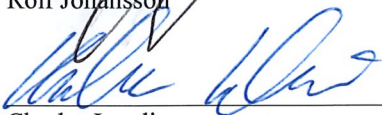
Mats Lundgren



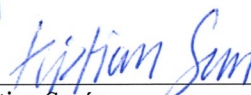
Rolf Johansson



Jan Sigurdsson

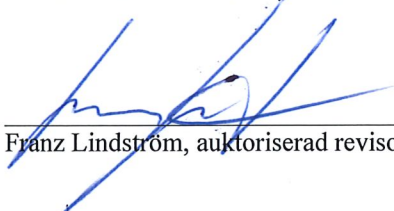


Charles Landin



Kristian Syrén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2021



Franz Lindström, auktoriserad revisor Ernst & Young AB



Mats Arvidsson, förtroendevald revisor





Building a better  
working world

## 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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.

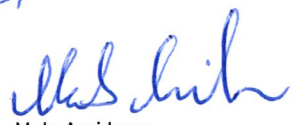
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 17 april 2021

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, fastighetservice 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 planliga 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.

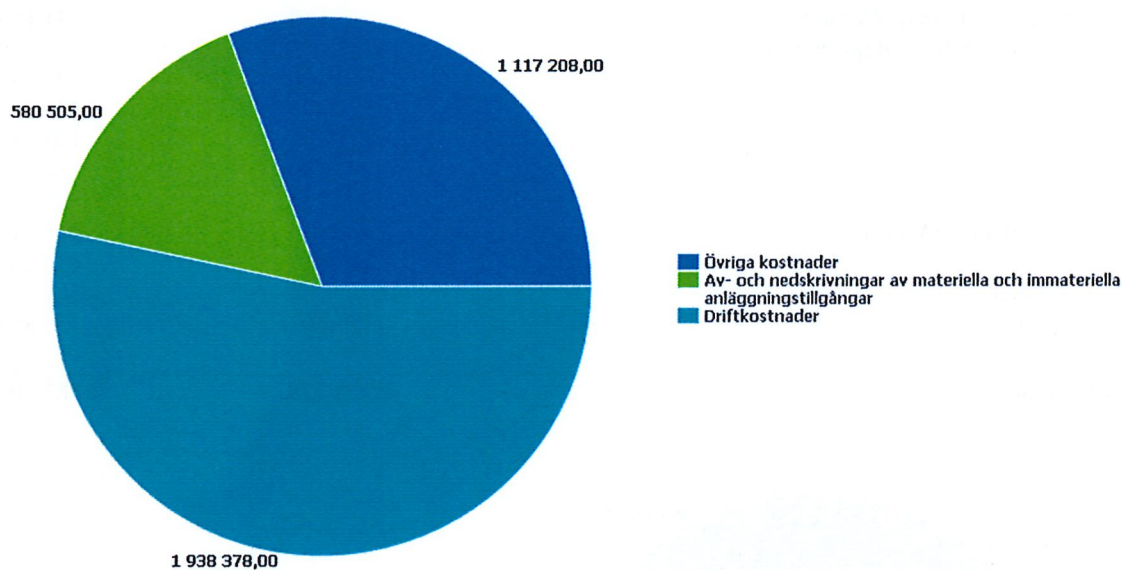
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

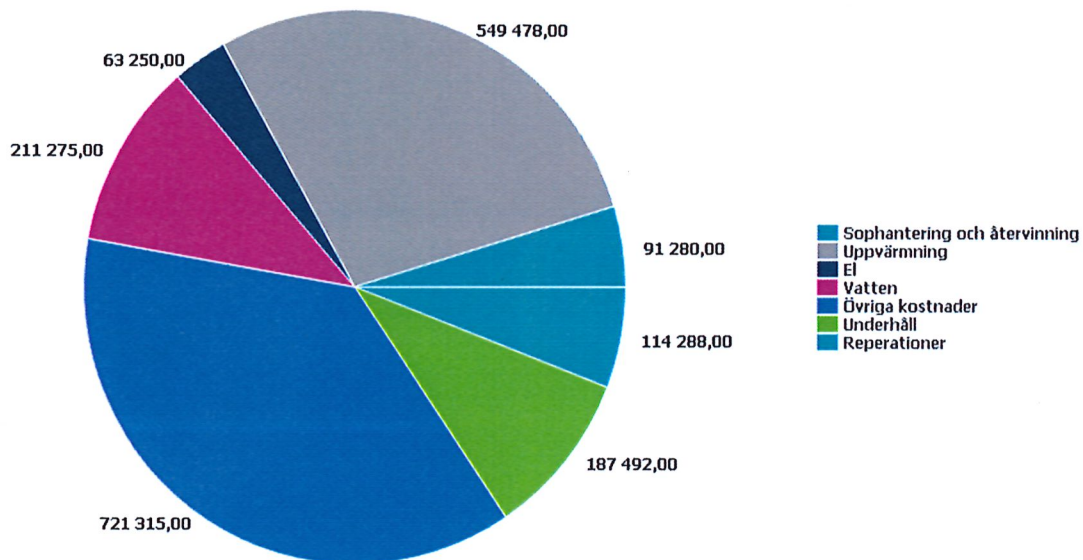
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 938 378	1 885 807
Övriga externa kostnader	448 464	459 863
Personalkostnader	138 959	144 634
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	580 505	580 505
Finansiella poster	529 784	562 526
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 636 090</b>	<b>3 633 335</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	36 000	14 500
Rabatt/återbäring från RB	0	-5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	2 189	0
Obligatoriska besiktningkostnader	2 531	4 369
Statuskontroll	0	70 281
Snö- och halkbekämpning	12 985	31 670
Rep bostäder utg för köpta tj	87 474	13 309
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 686	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	398	897
Rep installationer utg för köpta tj	0	1 448
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11 917	86 053
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6 056	3 797
Rep install utg för köpta tj El	0	2 713
Rep markytor utg för köpta tj	0	7 925
Vattenskador	6 757	57 922
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	84 750	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	41 893
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	102 742	0
Fastighetsel	63 250	77 437
Uppvärmning	549 478	545 891
Vatten	211 275	193 540
Sophämtning	91 280	88 770
Fastighetsförsäkring	62 989	61 534
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	166 110	166 110
Fastighetsskatt	413 107	413 108
Förbrukningsinventarier	0	1 699
Förbrukningsmaterial	25 403	6 840
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 938 378</b>	<b>1 885 807</b>







# RB Brf Sjöbjörnen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Sjöbjörnen i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

