

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Sjöbjörnen
Org nr: 716404-4245





Innehållsförteckning

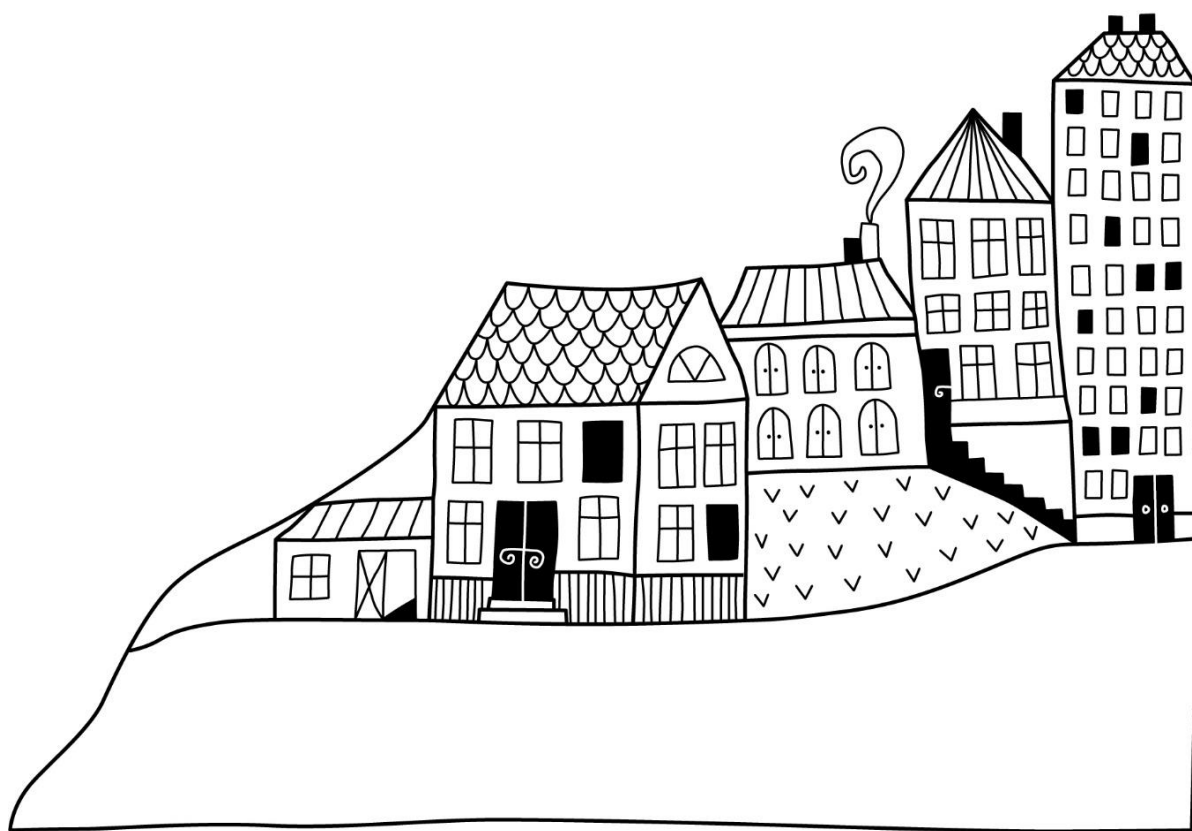
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjöbjörnen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 1 988 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 111 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på att räntekostnaderna inte ökade då man amorterat en stor del under 2023. Föreningen har under året haft större kostnader för reparationer på grund av vattenskador samt har vatten och fjärrvärme ökat men elen har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 75% till 93%.

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 förändrats under året från 511% till 718%.

I resultatet ingår avskrivningar med 581 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 568 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 ²
Total bostadsarea	6 071 m ²

Årets taxeringsvärde	77 083 000 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, Fjärrvärme
Telia	Fiberoptik för bredband, TV
Kretslopp sydost	Sophantering

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 551 tkr och planerat underhåll för 0 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 september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 47 595 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 760 tkr (784 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 2 676 tkr. Rekommenderad avsättning per år är då 2 117 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfonden 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 automatiskåp till avloppspump	2022
Takbyte kvarterslokal	2022
Målning träpanel och vindskivor forts.	2023
Byte utebelysning	2023
Asfaltering samt höjning brunnar	2023

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbyte	2028	Ej beslutat
Byte lägenhetsaggregat	2027	Ej beslutat
Byte avlopp och värmekulvert	2029	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Johansson	Ordförande, sekreterare	2026
Mats Lundgren	Vice ordförande	2026
Glenn Wentling	Ledamot	2026
Charles Landin	Ledamot	2025
Jan Sigurdsson	Ledamot	2025
Josefine Eriksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Flachs binder	Suppleant	2026
Olof Notini	Suppleant	2026
Sandra Sjöberg	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Håkan Johansson	Förtroendevald revisor	2025
Mikael Enelund	Förtroendevald revisor suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Flachs binder	2025

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 190 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 962 kr/m²/år.

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

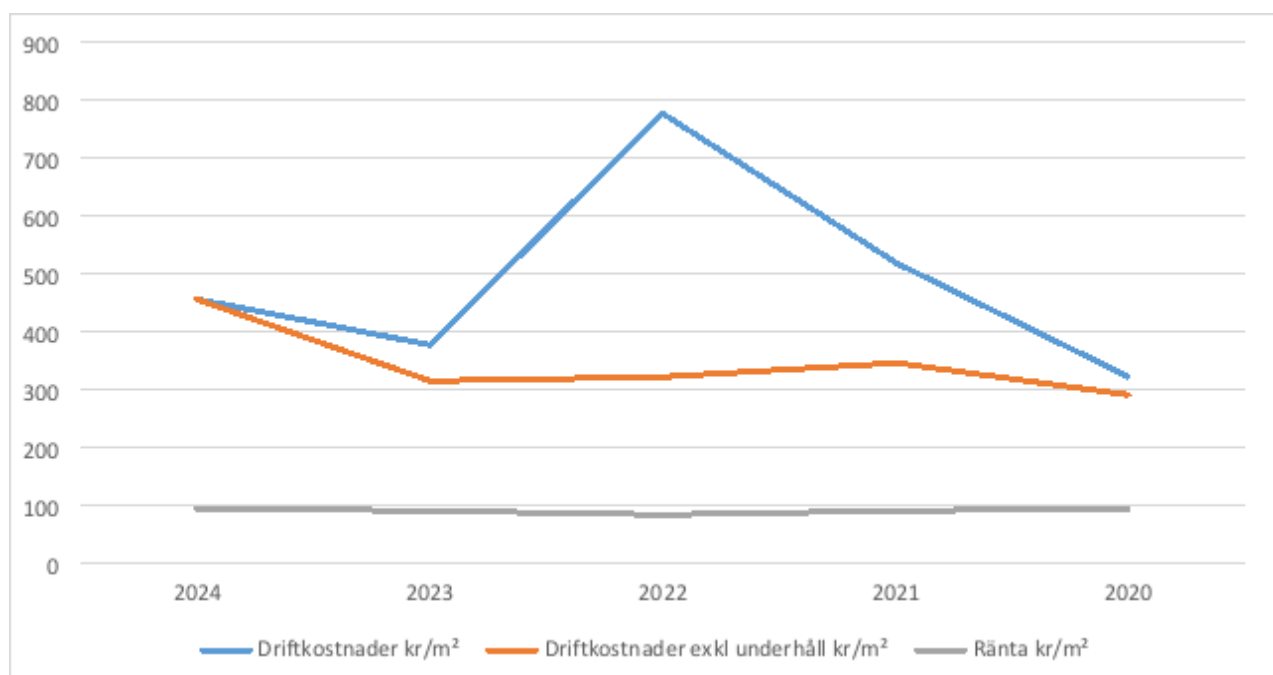


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 013	5 734	5 427	5 329	5 235
Resultat efter finansiella poster*	1 988	1 982	-868	668	1 637
Årets resultat	1 988	1 982	-868	668	1 637
Resultat exkl avskrivningar	2 568	2 562	-287	1 248	2 218
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	469	463	-2 060	-545	653
Balansomslutning	48 602	47 447	51 132	52 921	52 285
Soliditet %*	47	43	36	37	36
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	718	511	672	629	791
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	93	75	123	144	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	99	99	97	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	983	936	893	875	859
Driftkostnader kr/kvm	456	376	776	516	319
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	456	312	320	344	288
Energikostnad kr/kvm*	166	149	145	141	136
Underhållsfond kr/kvm	3 127	2 766	2 492	2 656	2 490
Reservering till underhållsfond kr/kvm	346	346	292	295	258
Sparande kr/kvm*	423	486	409	378	396
Ränta kr/kvm	93	90	83	88	91
Skuldsättning kr/kvm*	4 145	4 244	5 142	5 265	5 364
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 145	4 244	5 142	5 265	5 364
Räntekänslighet %*	4,2	4,5	5,8	6,0	6,2
Genomsnittsränta	2,2	1,92	1,60	1,65	1,69

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 373 991	16 885 591	-1 609 038	1 981 593
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		272 555	-272 555	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 981 593	-1 981 593
Reservering underhållsfond		2 099 000	-2 099 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 987 709
Vid årets slut	3 373 991	19 257 146	-1 999 000	1 987 709

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	1 987 709
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 099 000
Summa	-11 291

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **11 291**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 012 962	5 734 023
Övriga rörelseintäkter	Not 3	232 737	28 432
Summa rörelseintäkter		6 245 699	5 762 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4, 5	-3 266 043	-2 727 562
Personalkostnader	Not 6	-175 762	-191 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-580 505	-580 505
Summa rörelsekostnader		-4 022 309	-3 499 789
Rörelseresultat		2 223 389	2 262 666
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	327 582	265 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-563 262	-549 343
Summa finansiella poster		-235 680	-281 073
Resultat efter finansiella poster		1 987 709	1 981 593
Årets resultat		1 987 709	1 981 593



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 300 487	38 880 991
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 300 487	38 880 991
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	130 000	130 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 000	130 000
Summa anläggningstillgångar		38 430 487	39 010 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	31	0
Övriga fordringar	Not 15	76 511	73 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	227 735	274 076
Summa kortfristiga fordringar		304 277	347 873
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 866 768	8 088 299
Summa kassa och bank		9 866 768	8 088 299
Summa omsättningstillgångar		10 171 045	8 436 172
Summa tillgångar		48 601 532	47 447 163



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 373 991	3 373 991
Fond för yttre underhåll		19 257 146	16 885 591
Summa bundet eget kapital		22 631 137	20 259 582
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 999 000	−1 609 038
Årets resultat		1 987 709	1 981 593
Summa fritt eget kapital		−11 291	372 555
Summa eget kapital		22 619 846	20 632 137
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 014 233	15 614 233
Summa långfristiga skulder		15 014 233	15 614 233
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 150 000	10 150 000
Leverantörsskulder	Not 19	125 501	95 421
Skatteskulder	Not 20	85 620	33 069
Övriga skulder	Not 21	13 296	13 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	593 035	908 673
Summa kortfristiga skulder		10 967 452	11 200 793
Summa eget kapital och skulder		48 601 532	47 447 163



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 223 389	2 262 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	580 505	580 505
	2 803 894	2 843 171
Erhållen ränta	339 811	224 872
Erlagd ränta	-556 656	-473 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 587 049	2 594 953
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	31 366	-17 702
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-239 947	-292 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 378 469	2 284 782
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-5 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-5 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 778 469	-3 165 218
Likvida medel vid årets början	8 088 299	11 253 517
Likvida medel vid årets slut	9 866 768	8 088 299



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 837 880	5 581 320
Kabel-tv-avgifter	127 140	103 740
Övriga ersättningar	47 947	48 969
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-6
Summa nettoomsättning	6 012 962	5 734 023

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	28 252
Övriga rörelseintäkter	360	180
Försäkringsersättningar	232 377	0
Summa övriga rörelseintäkter	232 737	28 432

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-389 962
Reparationer	-551 085	-47 569
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-578 123	-488 442
Försäkringspremier	-100 035	-83 363
Kabel- och digital-TV	-245 400	-184 052
Återbäring från Riksbyggen	400	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 085	-1 447
Serviceavtal	-4 269	-14 481
Obligatoriska besiktningar	-27 550	-3 613
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 438
Snö- och halkbekämpning	-84 519	-26 990
Ersättningar till hyresgäster	-1 638	0
Förbrukningsinventarier	-22 901	-19 013
Vatten	-337 900	-261 296
Fastighetsel	-46 537	-76 688
Uppvärmning	-620 817	-567 296
Sophantering och återvinning	-105 657	-108 923
Förvaltningsarvode drift	-40 625	-13 688
Summa driftskostnader	-2 767 741	-2 284 458



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-449 111	-405 008
Arvode, yrkesrevisor	-20 813	-16 563
Övriga förvaltningskostnader	-9 416	-7 320
Kreditupplysningar	-1 260	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 157	-8 820
Representation	-1 085	0
Kontorsmateriel	-5 180	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 925	-2 925
Bankkostnader	-3 355	-2 469
Summa övriga externa kostnader	-498 302	-443 104

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-82 500	-82 500
Sammanträdesarvoden	-46 970	-61 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 300	-13 300
Sociala kostnader	-32 992	-34 322
Summa personalkostnader	-175 762	-191 722

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-570 755	-570 755
Avskrivning Anslutningsavgifter	-9 750	-9 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-580 505	-580 505

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 600



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 412	264 371
Ränteintäkter från likviditetsplacering	310 463	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	37
Övriga ränteintäkter	1 707	1 261
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	327 582	265 670

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-562 951	-549 258
Övriga räntekostnader	-311	-85
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-563 262	-549 343

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	-18 350 219	-17 779 464
Anslutningsavgifter	-141 290	-131 540
	-18 491 509	-17 911 004

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

	-19 072 014	-18 491 509
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	35 158 041	35 728 795
Mark	3 000 986	3 000 986
Anslutningsavgifter	141 460	151 210

Taxeringsvärden

Småhus	77 083 000	65 164 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	77 083 000	65 164 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 833 000</i>	<i>45 664 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 250 000</i>	<i>19 500 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	130 000	130 000
Summa andra långfristiga fordringar	130 000	130 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	31	0
	31	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	76 511	73 797
Summa övriga fordringar	76 511	73 797

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	31 168	43 397
Förutbetalda försäkringspremier	112 187	100 035
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 055	99 969
Förutbetald kabel-tv-avgift	-30 675	30 675
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 735	274 076

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 395	1 503
Bankmedel	6 972 806	6 693 511
Transaktionskonto	2 890 568	1 393 285
Summa kassa och bank	9 866 768	8 088 299

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	25 164 233	25 764 233
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 550 000	-9 550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 014 233	15 614 233

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,40%	2024-05-20	7 212 500,00	-7 212 500,00	0,00	0,00
SBAB	1,40%	2024-09-08	2 637 500,00	-2 487 500,00	150 000,00	0,00
SBAB	1,14%	2024-12-10	0,00	150 000,00	150 000,00	0,00
SBAB	2,88%	2025-11-20	0,00	2 337 500,00	0,00	2 337 500,00
SBAB	2,88%	2025-11-20	0,00	7 212 500,00	0,00	7 212 500,00
SBAB	1,40%	2026-12-07	2 541 429,00	0,00	300 000,00	2 241 429,00
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			25 764 233,00	0,00	600 000,00	25 164 233,00

*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 lågfristiga skulden förfaller 8 539 233 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 775 000 kr förfaller efter 5 år.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	96 837	95 441
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 664	-20
Summa leverantörsskulder	125 501	95 421

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	85 620	33 069
Summa skatteskulder	85 620	33 069

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13 296	13 631
Summa övriga skulder	13 296	13 631

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 957	33 287
Upplupna räntekostnader	82 859	76 253
Upplupna driftskostnader	0	2 323
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	135 036
Upplupna elkostnader	4 901	4 965
Upplupna värmekostnader	74 133	67 547
Upplupna styrelsearvoden	139 470	154 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 716	435 162
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	593 035	908 673

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	53 672 000	53 672 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Henrik Johansson

Charles Landin

Mats Lundgren

Glenn Wentling

Jan Sigurdsson

Josefine Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Håkan Johansson
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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Sjöbjörnen för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 dagen som framgår enligt min digitala signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Håkan Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544415740

Dokument

Årsredovisning 2024 211028

Huvuddokument

34 sidor

Startades 2025-04-16 13:26:33 CEST (+0200) av Sandra Sjöberg (SS)

Färdigställt 2025-04-27 12:29:56 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Sjöberg (SS)

Riksbyggen

sandra.sjoberg@riksbyggen.se

Signerare

Henrik Johansson (HJ1)

Rbf Sjöbjörnen

henrikj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK JOHANSSON"

Signerade 2025-04-22 15:21:39 CEST (+0200)

Charles Landin (CL)

Rbf Sjöbjörnen

chnian@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLES NILS ANDERS LANDIN"

Signerade 2025-04-17 15:56:41 CEST (+0200)

Mats Lundgren (ML)

Rbf Sjöbjörnen

lundgren12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS LUNDGREN"

Signerade 2025-04-16 22:03:20 CEST (+0200)

Glenn Wentling (GW)

Rbf Sjöbjörnen

glenn@wentling.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GLENN WENTLING"

Signerade 2025-04-16 20:12:29 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544415740

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
SIGURDSSON"
Signerade 2025-04-16 18:32:48 CEST (+0200)

Josefine Eriksson (JE)
Riksbyggen
josefine.eriksson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Josefine Caroline Eriksson"
Signerade 2025-04-16 13:51:22 CEST (+0200)

Håkan Johansson (HJ2)
Rbf Sjöbjörnen
hakan.rolfjohan@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN JOHANSSON"
Signerade 2025-04-24 17:15:58 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2025-04-27 12:29:56 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 767 741	2 284 458
Övriga externa kostnader	498 302	443 104
Personalkostnader	175 762	191 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	580 505	580 505
Finansiella poster	235 680	281 073
Summa kostnader	4 257 989	3 780 862



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	40 625	13 688
Rabatt/återbäring från RB	-400	-4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	1 085	1 447
Serviceavtal	4 269	14 481
Obligatoriska besiktningsskostnader	27 550	3 613
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 438
Snö- och halkbekämpning	84 519	26 990
Rep bostäder utg för köpta tj	43 789	35 953
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	22 296	11 616
Rep install utg för köpta tj Övrigt	2 145	0
Rep markytor utg för köpta tj	11 550	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	2 116	0
Försäkringsskador	469 189	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	108 031
UH Markytor utg för köpta tj	0	281 931
Fastighetsel	46 537	76 688
Uppvärmning	620 817	567 296
Vatten	337 900	261 296
Avfallshantering	105 657	108 923
Fastighetsförsäkring	100 035	83 363
Ersättningar till hyresgäster	1 638	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	245 400	184 052
Fastighetsskatt	578 123	488 442
Förbrukningsmaterial	22 901	19 013
Summa driftkostnader	2 767 741	2 284 458



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	6 071 kr/kvm	6 071 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	17	18
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	40	30
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	8	13
Fastighetsförsäkring	16	14
Fastighetsskatt	95	80
Fastighetsskötsel extra	7	2
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	4	3
Försäkringsskador	77	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	5	1
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	7	6
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	2	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Samfällighetsavgifter	0	0
Serviceavtal	1	2
Snö- och halkbekämpning	14	4
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	18
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	46
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Uppvärmning	102	93
Vatten	56	43
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	455,90	376,29



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

