



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen
2021



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769613-3532

Brf Sjöbjörnen

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Sjöbjörnen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 27 april 2022 kl 18.00. Smörgåsar kommer serveras.
OSA 18/4 till mail: sjobjorнен.forvaltningmalmo@hsb.se

Lokal: Turning Torso vån 6, matsalen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av ordförande för stämman
5. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er
16. Val av valberedning
17. Stadgeenligt inkomna motioner
18. Stämmans avslutande

Vänliga hälsningar, Styrelsen Brf Sjöbjörnen

Styrelsen för Brf Sjöbjörnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2008 på mark som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Flaggskeppsgatan 6-8 och Signalgatan 4-6, 211 14 Malmö. Brf Sjöbjörnen är medlem i samfälligheten Flagghuset tillsammans med ett antal grannfastigheter. Samfällighetens syfte är att samförvalta de gemensamma ytorna fastigheterna har.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter och lokaler.

Föreningens har 56 lägenheter som fördelar sig på 2:or, 3:or, 4:or och 5:or. Föreningen har fyra lokaler med bostadsrätt, varav två är sammanslagna till en.

| | |
|------------------------|----------|
| Garage | 1 |
| Parkeringsplatser | 85 |
| Total lägenhetsyta | 4145 kvm |
| Total lokalyta | 375 kvm. |
| Lägenheternas medelyta | 74 kvm. |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering av samtliga 4 hissar i föreningen
- Installation av 9 st laddplatser i garaget
- Uppgradering av garageport
- Sliten häck ersatt av staket på baksidan av fastighet på Signalgatan
- Genomgång av ventilationssystem i fastigheterna samt OVK
- Tecknat paketavtal med HSB
- Spolning av samtliga lägenheter

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2021
Stämman hölls genom poströstning för röstberättigade medlemmar. 8 st röster registrerades.
Vid sammanställningen av poströster närvarade Nina Lindén, Annika Mattsson och Markus Magnusson.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Helcio Apgaua
Sekreterare Carina Clack
Ledamot Dejan Stepanovic
Ledamot Nina Lindén
Ledamot John Phillips
Suppleant Charlotte Wictor

Öppna för omval vid kommande ordinarie föreningsstämma är
Carina Clack
Dejan Stepanovic,
Nina Lindén
Charlotte Wictor

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Helcio Apgaua och Nina Lindén

Revisorer

Afrodita Cristea revisor från BoRevision i Sverige AB,

Valberedning

Markus Dragicevic

Vicevärd

HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Spolning av fastighetens rör.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-12-09. Vid besiktningen framkom att inga större åtgärder är nödvändiga utöver underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Putsning av fasader samt målningsarbeten av fastighet.

Planerade åtgärder 2022 och 2023 bedöms kunna finansieras med befintliga kassamedel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 562 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-04-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 917 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr. Nytt lån upptagit på 1 200 000 kr.

Styrelsens intention är en årlig amortering på 0,5%-1,5% för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Väsentliga avtal

Nya avtal med HSB gällande Fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning. Nytt leverantörsavtal för bredband och tv skrevs och aktiveras maj 2022.

Kommentarer till Årets resultat

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Det ska noteras att styrelsen har beslutat att byta redovisningsregler från regelverket K2 till K3, därför har avskrivningarna i år ökat.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 84 st medlemmar (83 st föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 086 | 3 977 | 4 559 | 4 521 | 4 003 |
| Rörelsens kostnader | -4 954 | -3 584 | -4 415 | -4 177 | -332 |
| Finansiella poster, netto | -438 | -971 | -1 022 | -1 180 | -1 222 |
| Årets resultat | -1 306 | -577 | -878 | -836 | 465 |
| Likvida medel & fin placeringar | 2 606 | 3 360 | 3 471 | 3 949 | 4 453 |
| Skulder till kreditinstitut | 55 917 | 54 717 | 55 217 | 55 717 | 56 217 |
| Fond för yttre underhåll | 2 229 | 2 394 | 1 886 | 1 357 | 1 070 |
| Balansomslutning | 179 745 | 179 449 | 180 492 | 182 186 | 183 403 |
| Fastighetens taxeringsvärde | 112 050 | 112 050 | 112 050 | 98 930 | 98 930 |
| Soliditet % | 68 | 69 | 69 | 69 | 69 |
| Räntekostnad kr/kvm | 97 | 217 | 231 | 265 | 275 |
| Låneskuld kr /kvm | 12 371 | 12 105 | 12 216 | 12 327 | 12 437 |
| Avgift kr/kvm | 562 | 613 | 586 | 597 | 595 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 125 692 460 | 2 394 741 | -3 876 002 | -577 723 | 123 633 476 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -577 723 | 577 723 | 0 |
| Avsättning yttre fond 2021 | | 95 000 | -95 000 | | 0 |
| Ianspråkstag. yttre fond 2021 | | -260 095 | 260 095 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -1 306 635 | -1 306 635 |
| Belopp vid årets utgång | 125 692 460 | 2 229 646 | -4 288 630 | -1 306 635 | 122 326 841 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 288 629 |
| årets förlust | -1 306 635 |
| | -5 595 264 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -5 595 264 |
| | -5 595 264 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 3 205 168 | 3 140 163 |
| Övriga intäkter | 3 | 880 974 | 837 504 |
| | | 4 086 142 | 3 977 667 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -250 325 | -491 855 |
| Planerat underhåll | 5 | -260 095 | -74 268 |
| Driftskostnader | 6 | -2 168 631 | -1 737 110 |
| Övriga kostnader | 7 | -168 660 | -235 615 |
| Personalkostnader | 8 | -93 834 | -93 249 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 9 | -2 012 646 | -952 219 |
| | | -4 954 190 | -3 584 316 |
| Rörelseresultat | | -868 049 | 393 351 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 4 106 | 11 535 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -442 693 | -982 609 |
| | | -438 587 | -971 074 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 306 635 | -577 723 |
| Resultat före skatt | | -1 306 635 | -577 723 |
| Årets resultat | | -1 306 635 | -577 723 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 173 929 630 | 175 838 451 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 45 022 | 50 650 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 13 | 2 836 802 | 0 |
| | | 176 811 454 | 175 889 101 |
| Summa anläggningstillgångar | | 176 811 454 | 175 889 101 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 60 | 7 483 |
| Övriga fordringar | 14 | 2 723 714 | 3 361 344 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 209 898 | 191 808 |
| | | 2 933 672 | 3 560 635 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 933 672 | 3 560 635 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 179 745 126 | 179 449 736 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 125 692 460 | 125 692 460 |
| Fond för yttre underhåll | 16 | 2 229 646 | 2 394 741 |
| | | 127 922 106 | 128 087 201 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -4 288 629 | -3 876 002 |
| Årets resultat | | -1 306 635 | -577 723 |
| | | -5 595 265 | -4 453 724 |
| Summa eget kapital | | 122 326 841 | 123 633 476 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 18, 19 | 28 567 000 | 9 350 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 567 000 | 9 350 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18 | 27 350 000 | 45 367 000 |
| Leverantörsskulder | | 634 649 | 179 296 |
| Aktuella skatteskulder | | 176 748 | 318 164 |
| Övriga skulder | | 0 | 60 730 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 689 888 | 541 070 |
| Summa kortfristiga skulder | | 28 851 285 | 46 466 260 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 179 745 126 | 179 449 736 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 306 635 | -577 723 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 2 012 646 | 952 219 |
| Betald skatt | | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 706 011 | 374 496 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -142 967 | 36 306 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -1 | -1 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 417 726 | 35 073 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 980 770 | 445 875 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -2 940 780 | -56 278 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -2 940 780 | -56 278 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 1 200 000 | 0 |
| Amortering av lån | | 0 | -500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 1 200 000 | -500 000 |
| Årets kassaflöde | | -760 010 | -110 403 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 3 360 957 | 3 471 360 |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 600 946 | 3 360 957 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Byte av redovisningsprinciper

Föreningen har under året övergått från K2-regelverket till K3-regelverket, då detta ger en mer rättvisande bild gällande den ekonomiska livslängden samt den ekonomiska värdet på föreningens fastighet.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässiga nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 107 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,76 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har beräknats enligt den indirekta metoden.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 373 684 | 2 373 684 |
| Årsavgifter lokaler | 128 352 | 128 352 |
| Årsavgifter lokaler, ej moms | 41 088 | 41 088 |
| Hysesintäkter p-platser moms | 237 874 | 221 236 |
| Hysesintäkter garage, ej moms | 424 170 | 375 803 |
| | 3 205 168 | 3 140 163 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Vatten moms | 83 041 | 72 994 |
| El moms | 228 930 | 188 947 |
| Uppvärmning, moms | 26 860 | 20 448 |
| Uppvärmning ej moms | 304 992 | 304 992 |
| Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms | 150 528 | 150 528 |
| Fastighetskatt, moms | 60 996 | 60 996 |
| Övriga intäkter ej moms | 18 693 | 24 529 |
| Andrahandsuthyrningar | 6 934 | 14 070 |
| | 880 974 | 837 504 |

Not 4 Reparationer

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer, bostäder | 12 249 | 35 671 |
| Reparation, lokaler | 2 754 | 0 |
| Reparationer av gemensamma utrymmen | 350 | 11 011 |
| Reparationer av installationer | 5 725 | 1 636 |
| Reparationer, VA/sanitet | 9 875 | 2 925 |
| Reparationer, Värme | 1 288 | 0 |
| Reparationer, Ventilation | 29 318 | 14 776 |
| Reparationer el/tele | 0 | 14 720 |
| Reparationer hissar | 109 670 | 288 896 |
| Reparationer av byggnader utvändigt | 1 586 | 10 327 |
| Reparation av markytor | 1 961 | 85 |
| Reparation av p-platser | 0 | 39 796 |
| Reparation försäkringsärende | 2 063 | 3 073 |
| Reparation, övrigt | 25 314 | 48 975 |
| Reparationer, TV/antennutrustning | 48 173 | 19 965 |
| Öresutjämning | -1 | -1 |
| | 250 325 | 491 855 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Planerat UH VA/sanitet | 52 095 | 0 |
| Planerat UH Ventilation | 47 699 | 0 |
| Planerat UH el/tele | 0 | 16 781 |
| Planerat UH hissar | 0 | 40 276 |
| Planerat UH av byggnader utvändigt | 99 251 | 17 211 |
| Planerat UH av markytor | 61 050 | 0 |
| | 260 095 | 74 268 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Uppvärmning | 380 716 | 333 363 |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | 492 184 | 269 031 |
| Vatten | 134 365 | 127 734 |
| Sophämtning | 106 214 | 91 738 |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 308 004 | 248 626 |
| Gemensamhetsanläggningar | 0 | 23 803 |
| Fastighetsförsäkringar | 64 418 | 63 377 |
| Kabel-TV | 38 516 | 18 672 |
| Bredband | 123 315 | 169 616 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 87 500 | 0 |
| Hissbesiktning/serviceavtal hiss | 6 423 | 49 878 |
| Brandskydd | 0 | 29 829 |
| Bevakningskostnader | 9 972 | 9 150 |
| Fastighetsskatt | 162 176 | 160 524 |
| Serviceavtal | 130 523 | 41 445 |
| Servicekostnader för fördelningsmätning | 16 565 | 16 212 |
| Fastighetsskötsel, övriga avtal | 102 638 | 76 194 |
| Övriga besiktningar | 5 102 | 7 919 |
| Öresutjämning | | -1 |
| | 2 168 631 | 1 737 110 |

Not 7 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 94 337 | 108 522 |
| Revisionsarvoden | 15 900 | 13 665 |
| Underhållsplan | 9 551 | 9 362 |
| Övriga kostnader | 42 735 | 64 536 |
| Övriga förvaltningskostnader | 6 137 | 39 530 |
| | 168 660 | 235 615 |

Not 8 Arvoden och andra ersättningar

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 71 400 | 70 950 |
| | 71 400 | 70 950 |
| Sociala kostnader | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 22 434 | 22 298 |
| | 22 434 | 22 298 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 93 834 | 93 248 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|---------------|
| Ränteintäkter avräkning HSB | 4 106 | 2 332 |
| Ränteintäkter från kortfristiga placeringar | 0 | 9 253 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | 19 |
| Dröjsmålsränta | 0 | -69 |
| | 4 106 | 11 535 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 440 383 | 979 033 |
| Kostnadsränta för skatter och avgifter | 2 170 | 3 496 |
| Dröjsmålsräntor leverantörsskulder | 100 | 80 |
| Övriga finansiella kostnader | 40 | 0 |
| | 442 693 | 982 609 |

Not 11 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 113 590 970 | 113 590 970 |
| Påfört byggnader laddstolpar | 98 197 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 113 689 167 | 113 590 970 |
| Ingående avskrivningar | -7 296 519 | -6 349 928 |
| Årets avskrivningar | -2 007 018 | -946 591 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 303 537 | -7 296 519 |
| Utgående redovisat värde | 104 385 630 | 106 294 451 |
| Taxeringsvärden byggnader | 72 800 000 | 72 800 000 |
| Taxeringsvärden mark | 39 250 000 | 39 250 000 |
| | 112 050 000 | 112 050 000 |
| Bokfört värde byggnader | 104 385 630 | 106 294 451 |
| Bokfört värde mark | 69 544 000 | 69 544 000 |
| | 173 929 630 | 175 838 451 |

Not 12 Maskiner och Inventarier

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 56 278 | 0 |
| Anskaffning uteplats takterass | 0 | 56 278 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 56 278 | 56 278 |
| Ingående avskrivningar | -5 628 | |
| Årets avskrivningar | -5 628 | -5 628 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 256 | -5 628 |
| Utgående redovisat värde | 45 022 | 50 650 |

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Projekten med byta av hissarna beräknas kosta ca 3,2 msek och vara helt klar kvartal 1 2022.
Slutbesiktning var 26 januari och några åtgärder kvarstår att göra innan det är helt godkänt.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Projekt hissar | 2 836 802 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 836 802 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 2 836 802 | 0 |

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 3 217 | 387 |
| Avräkningskonto HSB | 2 606 727 | 3 360 957 |
| Andra kortfristiga fordringar | 87 900 | 0 |
| Momsfordran | 25 869 | 0 |
| Öresutjämning | 1 | |
| | 2 723 714 | 3 361 344 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald kostnader | 78 815 | 88 400 |
| upplupna intäker IMD | 131 083 | 103 408 |
| | 209 898 | 191 808 |

Not 16 Fond för yttre underhåll

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående saldo | 2 394 741 | 1 886 009 |
| Avsättning yttre fond 2021 | 95 000 | 583 000 |
| I anspråkstagande yttre fond 2021 | -260 095 | -74 268 |
| | 2 229 646 | 2 394 741 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Beräknad skuld om 5 år 55 917 000 kr.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 0,65 | 2021-03-28 | | 8 367 000 |
| Swedbank Hypotek | 0,58 | 2024-01-25 | 9 500 000 | 9 500 000 |
| Nordea Hypotek | 0,55 | 2022-08-17 | 9 350 000 | 9 350 000 |
| Swedbank Hypotek | 3,67 | 2024-01-25 | 0 | 9 500 000 |
| Danske Bank | 1,05 | 2021-03-31 | 0 | 18 000 000 |
| Stadshypotek | 0,64 | 2024-03-30 | 8 367 000 | 0 |
| Stadshypotek | 0,47 | 2022-03-31 | 18 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 0,59 | 2023-09-30 | 1 200 000 | 0 |
| Stadshypotek | 0,91 | 2026-03-30 | 9 500 000 | 0 |
| | | | 55 917 000 | 54 717 000 |

Not 18 Långfristiga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år | 27 350 000 | 9 350 000 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 28 567 000 | 45 367 000 |
| | 55 917 000 | 54 717 000 |

Not 19 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckningar | 57 000 000 | 57 000 000 |
| | 57 000 000 | 57 000 000 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 387 959 | 352 352 |
| Upplupna räntekostnader | 13 611 | 55 527 |
| Beräknat arvode för revision | 14 000 | 11 500 |
| Upplupen el | 87 229 | 32 571 |
| Upplupen värme | 72 606 | 55 142 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 649 | 33 978 |
| Upplupna arvoden | 93 834 | 0 |
| Öresutjämning | -1 | |
| | 689 887 | 541 070 |

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Malmö 2021 -

2022-03-21

Helcio Apgaua
Ordförande

Dejan Stepanovic

Carina Clack

Nina Sofia Lindén

John Robert Phillips

Min revisionsberättelse har lämnats

2022-03-22

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöbjörnen, org.nr. 769613-3532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöbjörnen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 en förening 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöbjörnen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2022-03-22

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.