
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Sjöbjörnen
Org nr: 716404-4245





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjöbjörnen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 underskott med 868 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 130 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på underhållskostnader för målning av träpanel och vindskivor. Föreningen har under året haft mindre kostnader för uppvärmning och reparationer och större kostnader för el. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatt lån till lägre ränta samt löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 144% till 123%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 624% till 672%.

I resultatet ingår avskrivningar med 581 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -287 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Carport	Föreningslokal
65	1

Total tomtarea 36 831 m²

Total bostadsarea 6 071 m²

Årets taxeringsvärde	65 164 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 164 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll för 2 770 tkr. Årets underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2022 och visar på ett underhållsbehov på 25 594 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 559 tkr (422 kr/m²). Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 773 tkr (292 kr/m²). På bokslutsdagen finns en fondbehållning på 15 128 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte torkskåp	34 500
Rengöring ventilationskanaler	25 300
Målning träpanel och vindskivor	2 522 421
Takbyte kvarterslokal	188 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning träpanel och vindskivor	2021-2023	Pågående
Byte belyningsstolpar och armaturer	2023	Ej beslutat
Byte lägenhetsaggregat	2025	Ej beslutat
Byte värmekulvert inkl. kall- och varmvatten	2029	Ej beslutat
Takbyte	2032	Ej beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Johansson	Ordförande, sekreterare	2024
Mats Lundgren	Vice ordförande	2024
Rolf Johansson	Ledamot	2024
Charles Landin	Ledamot	2023
Jan Sigurdsson	Ledamot	2023
Mikaela Falkestad	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Flachsbinder	Suppleant	2024
Mikael Enelund	Suppleant	2023
Sven Petersson	Suppleant	2023
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Mats Arvidsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mimmi Kroon	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Flachsbinder (sammankallande)	2023
Filip Kroon	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har målning av träpanel och vindskivor fortsatt och förväntas färdigställas våren 2023.

Medlemsinformation

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

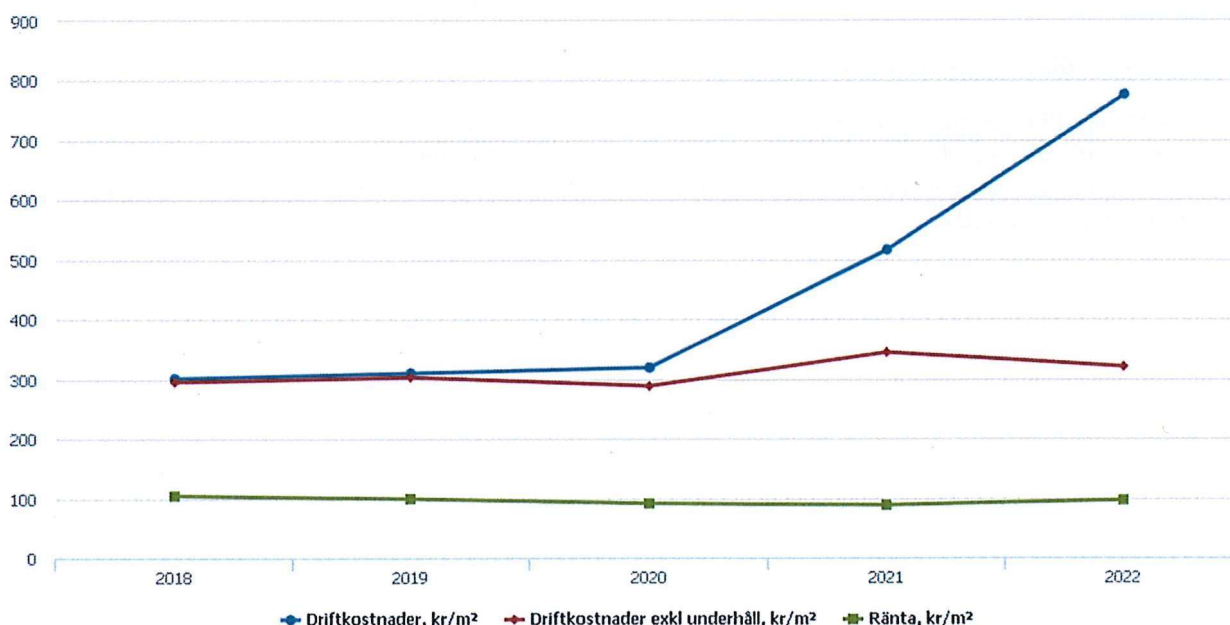
Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 876 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 316	5 211	5 109	5 109	5 009
Resultat efter finansiella poster	-868	668	1 637	1 666	1 550
Årets resultat	-868	668	1 637	1 666	1 550
Resultat exklusive avskrivningar	-287	1 248	2 218	2 247	2 131
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 060	-545	653	682	566
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	292	295	258	258	258
Balansomslutning	51 132	52 921	52 285	51 207	49 877
Soliditet %	36	37	36	34	31
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	123	144	-	-	-
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	672	624	783	687	681
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	876	858	842	842	825
Driftkostnader, kr/m ²	776	516	319	310	301
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	320	344	288	303	295
Ränta, kr/m ²	83	88	91	99	104
Underhållsfond, kr/m ²	2 492	2 656	2 490	2 239	1 985
Lån, kr/m ²	5 142	5 265	5 364	5 364	5 463
Genomsnittsränta %	1,60	1,65	1,69	1,79	1,87



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 373 991			16 125 629	-649 250	667 770
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					667 770	-667 770
Reservering underhållsfond				1 773 000	-1 773 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 770 221	2 770 221	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-867 597
Vid årets slut	3 373 991	0	0	15 128 408	1 015 741	-867 567

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	18 520
Årets resultat	-867 597
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 773 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 770 221
Summa	148 145

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	48 145
Att balansera i ny räkning i kr	100 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 315 508	5 211 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 559	271 747
Summa rörelseintäkter		5 467 067	5 483 023
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 157 723	-3 569 063
Personalkostnader	Not 6	-179 422	-179 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-580 505	-580 505
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-995	0
Summa rörelsekostnader		-5 918 645	-4 328 653
Rörelseresultat		-451 578	1 154 370
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	12 480	12 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	77 699	32 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-506 198	-531 389
Summa finansiella poster		-416 019	-486 599
Resultat efter finansiella poster		-867 597	667 770
Årets resultat		-867 597	667 770

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	39 461 496	40 042 001
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 461 496	40 042 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	0	18 130
Andra långfristiga fordringar	Not 15	130 000	130 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 000	148 130
Summa anläggningstillgångar		39 591 496	40 190 131
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 16	72 290	72 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	214 484	208 208
Summa kortfristiga fordringar		286 774	280 421
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	11 253 517	12 450 894
Summa kassa och bank		11 253 517	12 450 894
Summa omsättningstillgångar		11 540 291	12 731 315
Summa tillgångar		51 131 787	52 921 446

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 373 991	3 373 991
Fond för yttre underhåll		15 128 408	16 125 629
Summa bundet eget kapital		18 502 399	19 499 620
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 015 742	-649 250
Årets resultat		-867 597	667 770
Summa fritt eget kapital		148 145	18 520
Summa eget kapital		18 650 544	19 518 141
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 126 733	24 589 233
Summa långfristiga skulder		23 126 733	24 589 233
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 237 500	7 375 000
Leverantörsskulder	Not 20	84 278	84 729
Skatteskulder	Not 21	103 408	72 182
Övriga skulder	Not 22	13 631	13 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	915 694	1 268 531
Summa kortfristiga skulder		9 354 411	8 814 072
Summa eget kapital och skulder		51 131 787	52 921 446

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	95
Anslutningsavgifter	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 315 508	5 211 276
Summa nettoomsättning	5 315 508	5 211 276

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	103 740	103 740
Övriga ersättningar	8 174	13 659
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-2
Övriga rörelseintäkter	33 852	35 205
Försäkringsersättningar	5 803	119 145
Summa övriga rörelseintäkter	151 559	271 747

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 770 221	-1 043 750
Reparationer	-104 316	-280 227
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-485 642	-488 730
Försäkringspremier	-74 431	-72 123
Kabel- och digital-TV	-186 280	-168 718
Återbäring från Riksbyggen	6 000	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 351	-2 182
Obligatoriska besiktningar	-3 938	0
Snö- och halkbekämpning	-37 049	-36 383
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-37 529	-21 002
Vatten	-228 680	-224 330
Fastighetsel	-95 567	-61 990
Uppvärmning	-555 469	-568 159
Sophantering och återvinning	-93 529	-92 868
Fastighetsskötsel, extra debiterat samt hyra container Östschakt	-45 199	-77 837
Summa driftskostnader	-4 713 200	-3 133 597

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-403 497	-403 390
Arvode, yrkesrevisorer	-15 063	-14 313
Övriga förvaltningskostnader	-9 027	-6 689
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 564	-5 950
Medlems- och föreningsavgifter	-3 575	-3 575
Bankkostnader	-2 235	-1 550
Övriga externa kostnader	-6 563	0
Summa övriga externa kostnader	-444 523	-435 466

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-82 500	-75 000
Sammanträdesarvoden	-52 500	-59 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-13 000
Sociala kostnader	-32 422	-31 985
Summa personalkostnader	-179 422	-179 085

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-570 755	-570 755
Avskrivning Anslutningsavgifter	-9 750	-9 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-580 505	-580 505

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-995	0
Summa övriga rörelsekostnader	-995	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 480	12 480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 480	12 480

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 291	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	71 331	32 310
Övriga ränteintäkter	77	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	77 699	32 310

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-505 270	-531 389
Övriga räntekostnader	-928	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-506 198	-531 389

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 079 014	54 079 014
Mark	3 000 986	3 000 986
Anslutningsavgifter	292 500	292 500
	57 372 500	57 372 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 372 500	57 372 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 208 710	-16 637 955
Anslutningsavgifter	-121 790	-112 040
	-17 330 500	-16 749 995
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-570 755	-570 755
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-9 750	-9 750
	-580 505	-580 505
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 911 005	-17 330 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 461 495	40 042 000
Varav		
Byggnader	36 299 549	36 870 304
Mark	3 000 986	3 000 986
Anslutningsavgifter	160 960	170 710
Taxeringsvärden		
Småhus	65 164 000	65 164 000
Totalt taxeringsvärde	65 164 000	65 164 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 664 000</i>	<i>45 664 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 500 000</i>	<i>19 500 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar	-67 556	-67 556
Inventarier och verktyg	-67 556	-67 556
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-67 556	-67 556
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andra aktier och andelar	0	18 130
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	18 130

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	130 000	130 000
Summa andra långfristiga fordringar	130 000	130 000

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	72 290	72 213
Summa övriga fordringar	72 290	72 213

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 363	74 431
Förutbetalda driftkostnader	0	100 874
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 969	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 675	32 903
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	478	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 484	208 208

Not 18 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	4 701	5 891
Bankmedel	10 507 766	11 036 435
Transaktionskonto	741 049	1 408 568
Summa kassa och bank	11 253 517	12 450 894

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	31 364 233	31 964 233
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 637 500	-6 775 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 126 733	24 589 233

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,95%	2022-01-17	6 775 000,00	-6 775 000,00	0,00	0,00
SBAB	1,65%	2023-06-08	8 237 500,00	0,00	300 000,00	7 937 500,00
SBAB	1,95%	2024-05-20	7 212 500,00	0,00	0,00	7 212 500,00
SBAB	1,40%	2026-12-07	3 141 429,00	0,00	300 000,00	2 841 429,00
SBAB	1,14%	2027-05-10	6 597 804,00	0,00	0,00	6 597 804,00
SWEDBANK	1,67%	2031-12-22	0,00	6 775 000,00	0,00	6 775 000,00
Summa			31 964 233,00	0,00	600 000,00	31 364 233,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 16 351 733 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 775 000 kr förfaller efter 5 år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	64 044	63 972
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 234	20 757
Summa leverantörsskulder	84 278	84 729

Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	103 408	72 182
Summa skatteskulder	103 408	72 182

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13 631	13 631
Summa övriga skulder	13 631	13 631

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 794	31 255
Upplupna räntekostnader	77 848	81 598
Upplupna driftskostnader	15 336	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	112 585	507 725
Upplupna elkostnader	12 748	8 461
Upplupna värmekostnader	68 712	61 562
Upplupna styrelsearvoden	145 000	144 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	928	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	450 742	433 831
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	915 694	1 268 531

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	53 672 000	53 672 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Henrik Johansson

Jan Sigurdsson

Mats Lundgren

Charles Landin

Rolf Johansson

Mikaela Falkestad

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Mats Arvidsson, 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggande 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 ersättningskyldighet 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 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 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

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Mats Arvidsson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

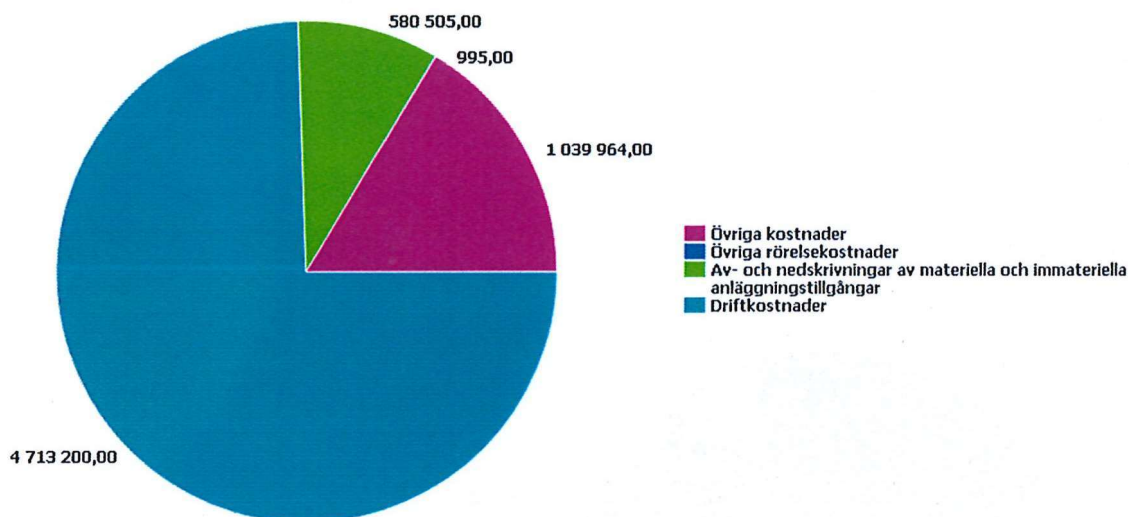
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

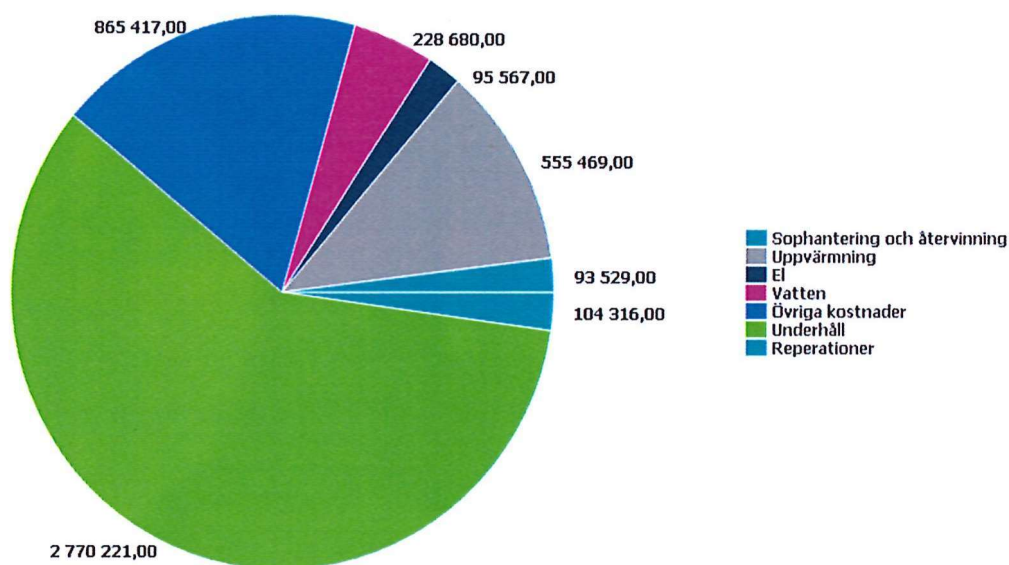
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 713 200	3 133 597
Övriga externa kostnader	444 523	435 466
Personalkostnader	179 422	179 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	580 505	580 505
Övriga rörelsekostnader	995	0
Finansiella poster	416 019	486 599
Summa kostnader	6 334 664	4 815 252



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	45 199	77 837
Rabatt/återbäring från RB	-6 000	-4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	1 351	2 182
Obligatoriska besiktningkostnader	3 938	0
Snö- och halkbekämpning	37 049	36 383
Rep bostäder utg för köpta tj	25 036	15 339
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 339	0
Rep installationer utg för köpta tj	4 562	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	40 238	16 156
Rep install utg för köpta tj Värme	2 732	0
Vattenskador	30 409	248 732
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	34 500	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	25 300	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	188 000	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	2 522 421	1 043 750
Fastighetsel	95 567	61 990
Uppvärmning	555 469	568 159
Vatten	228 680	224 330
Sophämtning	93 529	92 868
Fastighetsförsäkring	74 431	72 123
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	186 280	168 718
Fastighetsskatt	485 642	488 730
Förbrukningsinventarier	8 495	0
Förbrukningsmaterial	29 034	21 002
Summa driftkostnader	4 713 200	3 133 597





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



Verifikat

Transaktion 09222115557488600147

Dokument

Årsredovisning 2022 inkl. rev.berättelse 211028

Huvuddokument

34 sidor

Startades 2023-03-09 10:56:33 CET (+0100) av Anni

Elbrink (AE)

Färdigställt 2023-04-05 17:17:11 CEST (+0200)

Initierare

Anni Elbrink (AE)

Riksbyggen

anni.elbrink@riksbyggen.se

Signerande parter

Henrik Johansson (HJ)

henrikj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK JOHANSSON"

Signerade 2023-03-14 04:25:46 CET (+0100)

Mats Lundgren (ML)

lundgren12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS LUNDGREN"

Signerade 2023-03-10 11:45:27 CET (+0100)

Rolf Johansson (RJ)

rolfj43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Göte Johansson"

Signerade 2023-03-09 15:58:54 CET (+0100)

Charles Landin (CL)

chnian@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLES LANDIN"

Signerade 2023-03-09 17:21:56 CET (+0100)

Jan Sigurdsson (JS)

e.j.sigurdsson@gmail.com

Mikaela Falkestad (MF)

Mikaela.Falkestad@riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557488600147



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN SIGURDSSON"
Signerade 2023-03-10 10:31:36 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAELA FALKESTAD"
Signerade 2023-03-09 12:42:17 CET (+0100)

Mats Arvidsson (MA)
matsarvid15@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS ARVIDSSON"
Signerade 2023-04-05 12:54:06 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2023-04-05 17:17:11 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>

