Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB Brf Sjöbjörnen
Org nr: 716404-4245



Riksbyggen

Kallelse

Kalmar 2019-04-17

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöbjörnen

Datum Onsdagen den 15 maj 2019
Tid 18.30
Plats Kvarterslokalen Björnhuset

Dagordning § 59 i stadgarna

A) Stämmans öppnande
B) Fastställande av röstlängd
C) Val av stämmoordförande
D) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
F) Val av rösträknare
G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
I) Framläggande av revisorernas berättelse
J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
K) Beslut om resultatdisposition
I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
R) Val av valberedning
S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
T) Stämmans avslutande

Kaffe serveras efter stämman.

Välkomna!

10052 1.0 1.0

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Sjöbjörnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1 550 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 20 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på ökade driftkostnader.

Föreningen har under året haft större kostnader för reparationer och uppvärmning och mindre kostnader för förvaltningsarvoden. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatt lån till bättre 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 618 % till 681 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 581 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 131 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

Total tomtarea	36 831 m²
Total bostadsarea	6 071 m²
Årets taxeringsvärde	55 081 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 233 000 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
Kalmarsund Vind	El
Telia	Fiberoptik för bredband, TV och telefoni

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 133 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2018 och visar på ett underhållsbehov på 25 540 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 554 tkr (421 kr/m²). 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 avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 565 tkr (258 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2016
Nytt automatikskåp	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte av cirkulationspump	23
Underhåll av virke carportar	12

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Asfaltering	2019	Ej beslutat
Målning träpanel	2019	Ej beslutat
Betongplattor	2019	Ej beslutat
Målning träplank	2020	Ej beslutat
Byte lägenhetsaggregat	2020	Ej beslutat
Byte belysningsstolpar och armaturer	2020	Ej beslutat
Takbyte	2024	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	2020
Mats Lundgren	Vice ordförande	2020
Rolf Johansson	Ledamot	2020
Jan Sigurdsson	Ledamot	2019
Charles Landin	Ledamot	2019
Anni Elbrink	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Enelund	Suppleant	2019
Sven Peterson	Suppleant	2019
Lilly Karlsson	Suppleant	2020
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Arvidsson	Förtroendevald revisor	2019
Franz Lindström	Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Sjölin (sammankallande)	2019
Karolina Arvidsson	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt namn från Riksbyggen Brf Kalmarhus nr 28 till Riksbyggen Brf Sjöbjörnen samt antagit nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

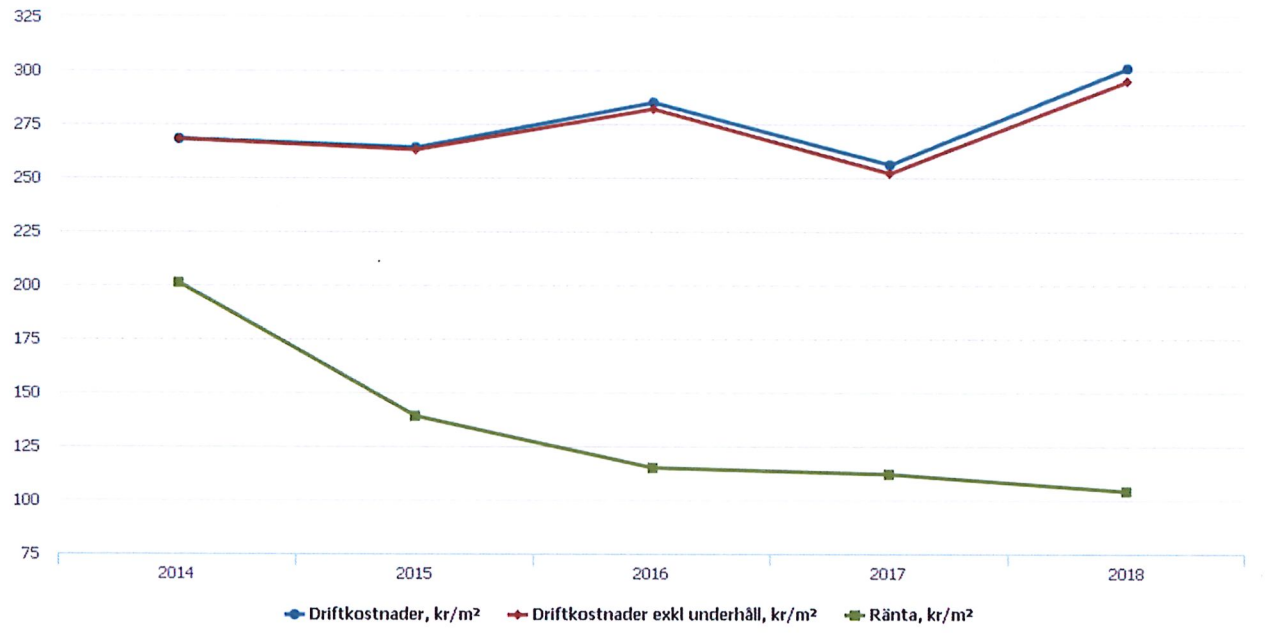
Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 825 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 009	5 009	5 009	5 009	5 009
Resultat efter finansiella poster	1 550	1 742	1 748	1 655	1 289
Årets resultat	1 550	1 742	1 748	1 655	1 289
Resultat exklusive avskrivningar	2 131	2 323	2 328	2 236	1 876
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	566	753	741	936	766
Avsättning till underhållsfond kr/m²	258	259	261	214	183
Balansomslutning	49 877	48 864	49 616	48 074	48 432
Soliditet %	31	29	25	22	18
Likviditet %	681	618	534	390	267
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	825	825	825	825	825
Driftkostnader, kr/m²	301	256	285	264	268
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	295	252	282	263	268
Ränta, kr/m²	104	112	115	139	201
Underhållsfond, kr/m²	1 985	1 701	1 417	1 107	865
Lån, kr/m²	5 463	5 574	5 953	6 002	6 257
Genomsnittsränta %	1,87	1,90	1,91	1,91	2,58



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: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 373 991			10 323 812	-1 443 282	1 742 079
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				198 796	-198 796	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 742 079	-1 742 079
Reservering underhållsfond				1 565 000	-1 565 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-34 850	34 850	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						1 550 209
Vid årets slut	**3 373 991**	**0**	**0**	**12 052 758**	**-1 430 149**	**1 550 209**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	1 550 209
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 565 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 850
Summa	**120 060**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	**20 060**
Att balansera i ny räkning	**100 000**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 008 884	5 008 842
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 016	116 806
Summa rörelseintäkter		**5 156 900**	**5 125 648**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 289 071	-2 031 306
Personalkostnader	Not 6	-132 562	-121 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-580 505	-580 540
Summa rörelsekostnader		**-3 002 137**	**-2 733 597**
Rörelseresultat		**2 154 763**	**2 392 051**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 480	11 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 438	18 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-638 471	-680 095
Summa finansiella poster		**-604 554**	**-649 972**
Resultat efter finansiella poster		**1 550 209**	**1 742 079**
Årets resultat		**1 550 209**	**1 742 079**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 783 515	42 364 020
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**41 783 515**	**42 364 020**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	18 130	18 130
Andra långfristiga fordringar	Not 14	130 000	130 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**148 130**	**148 130**
Summa anläggningstillgångar		**41 931 645**	**42 512 150**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	20 768	0
Övriga fordringar	Not 16	81 036	91 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	189 188	81 306
Summa kortfristiga fordringar		**290 992**	**172 909**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 654 526	6 178 901
Summa kassa och bank		**7 654 526**	**6 178 901**
Summa omsättningstillgångar		**7 945 517**	**6 351 810**
Summa tillgångar		**49 877 163**	**48 863 960**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 373 991	3 373 991
Fond för yttre underhåll		12 052 759	10 323 812
Summa bundet eget kapital		**15 426 750**	**13 697 803**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 430 149	-1 443 282
Årets resultat		1 550 209	1 742 079
Summa fritt eget kapital		**120 060**	**298 797**
Summa eget kapital		**15 546 809**	**13 996 600**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	33 164 233	33 839 233
Summa långfristiga skulder		**33 164 233**	**33 839 233**
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 20	78 427	65 354
Skatteskulder	Not 21	61 768	0
Övriga skulder	Not 22	677 589	324 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	348 336	637 774
Summa kortfristiga skulder		**1 166 120**	**1 028 127**
Summa eget kapital och skulder		**49 877 163**	**48 863 960**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	95
Anslutningsavgifter	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 008 884	5 008 842
Summa nettoomsättning	**5 008 884**	**5 008 842**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-TV- och IT-avgifter	103 740	103 740
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 788	4 480
Föreningslokal	4 350	7 780
Inkassoavgifter	2 880	806
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	0
Övriga rörelseintäkter	12 128	0
Försäkringsersättningar	18 121	0
Summa övriga rörelseintäkter	**148 016**	**116 806**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-34 850	-26 717
Reparationer	-133 302	-43 128
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-413 108	-331 747
Försäkringspremier	-53 621	-51 067
Kabel-TV- och IT-avgifter	-166 110	-164 634
Återbäring från Riksbyggen	5 250	6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 843	-726
Obligatoriska besiktningar	-2 100	-2 644
Snö- och halkbekämpning	-44 403	-25 919
Övriga fastighetskostnader	-12 995	0
Förbrukningsmaterial	-11 584	-10 089
Vatten	-234 147	-224 295
Fastighetsel	-60 736	-56 752
Uppvärmning	-564 501	-536 006
Sophantering och återvinning	-90 879	-88 877
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-6 751	0
Summa driftkostnader	**-1 826 678**	**-1 555 701**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	0	-1 980
Förvaltningsarvode skötsel och administration	-417 578	-431 408
Arvode, yrkesrevisorer	-13 188	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-15 750	-19 664
Inkassoavgifter	-1 800	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 322	-4 928
Representation	-1 980	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 225	-4 225
Bankkostnader	-1 550	-775
Summa övriga externa kostnader	**-462 393**	**-475 605**

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-35 500	-20 000
Övriga ersättningar	0	-2 266
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 000	-13 000
Övriga kostnadsersättningar	-500	-2 821
Övriga personalkostnader	0	-3 120
Sociala kostnader	-28 562	-25 545
Summa personalkostnader	**-132 562**	**-121 752**

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-570 755	-570 800
Avskrivning Anslutningsavgifter	-9 750	-9 740
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-580 505**	**-580 540**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 480	11 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**12 480**	**11 960**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 089	18 153
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	349	0
Övriga ränteintäkter	0	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**21 438**	**18 162**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-630 650	-679 767
Övriga räntekostnader	328	-328
Övriga finansiella kostnader	-8 149	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-638 471**	**-680 095**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 925 690	-14 354 890
Anslutningsavgifter	-82 790	-73 050
	- 15 008 480	**- 14 427 940**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-570 755	-570 800
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-9 750	-9 740
	- 580 505	**- 580 540**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 15 588 985**	**- 15 008 480**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**41 783 515**	**42 364 020**
Varav		
Byggnader	38 582 569	39 153 324
Mark	3 000 986	3 000 986
Anslutningsavgifter	199 960	209 710
Taxeringsvärden		
Småhus	55 081 000	44 233 000
Totalt taxeringsvärde	**55 081 000**	**44 233 000**
varav byggnader	*35 581 000*	*26 683 000*
varav mark	*19 500 000*	*17 550 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	75 474	117 710
	75 474	**117 710**
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-42 236
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**- 42 236**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**75 474**	**75 474**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-75 474	-117 710
	- 75 474	**- 117 710**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning		42 236
	0	**42 236**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-75 474	-75 474
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 75 474**	**- 75 474**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i Kalmarsund Vind	18 130	18 130
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**18 130**	**18 130**

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
260 st Kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	130 000	130 000
Summa andra långfristiga fordringar	**130 000**	**130 000**

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 640	0
Kundfordringar	12 128	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**20 768**	**0**

Not 16 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	19 593
Skattekonto	72 010	72 010
Andra kortfristiga fordringar	9 026	0
Summa övriga fordringar	**81 036**	**91 603**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 534	53 621
Förutbetalda driftkostnader	99 969	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 685	27 685
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**189 188**	**81 306**

Not 18 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	523	2 000
Bankmedel	6 949 913	5 328 825
Transaktionskonto	704 089	848 076
Summa kassa och bank	**7 654 526**	**6 178 901**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	33 164 233	33 839 233
Långfristig skuld vid årets slut	**33 164 233**	**33 839 233**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,87%	2019-12-13	4 341 429,00	0,00	300 000,00	4 041 429,00
SBAB	1,61%	2020-06-12	6 597 804,00	0,00	0,00	6 597 804,00
SBAB	1,94%	2022-01-17	6 775 000,00	0,00	0,00	6 775 000,00
SBAB	1,65%	2023-06-08	9 212 500,00	0,00	75 000,00	9 137 500,00
SBAB	1,95%	2024-05-20	7 212 500,00	0,00	0,00	7 212 500,00
Summa			**34 139 233,00**	**0,00**	**375 000,00**	**33 764 233,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 2 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 564 233 kr förfaller efter 5 år.

Not 20 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	78 427	65 354
Summa leverantörskulder	**78 427**	**65 354**

Not 21 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	61 768	0
Summa skatteskulder	**61 768**	**0**

Not 22 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 149	25 149
Skuld sociala avgifter och skatter	52 440	-151
Övriga kortfristiga låneskulder	600 000	300 000
Summa övriga skulder	**677 589**	**324 999**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	23 090
Upplupna räntekostnader	91 923	100 861
Upplupna elkostnader	6 573	6 375
Upplupna vattenavgifter	20 596	18 187
Upplupna värmekostnader	59 910	55 312
Upplupna styrelsearvoden	0	87 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	169 334	346 950
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**348 336**	**637 774**

Ställda säkerheter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Fastighetsinteckningar	53 672 000	53 672 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 27/2-19

Ort och datum

Henrik Johansson

Mats Lundgren

Rolf Johansson

Jan Sigurdsson

Charles Landin

Anni Elbrink

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2019

Franz Lindström, auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Mats Arvidsson, förtroendevald revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Sjöbjörnen för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 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. 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 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.

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Sjöbjörnen för år 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 16 mars 2019

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Mats Arvidsson
Förtroendevald revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd 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.

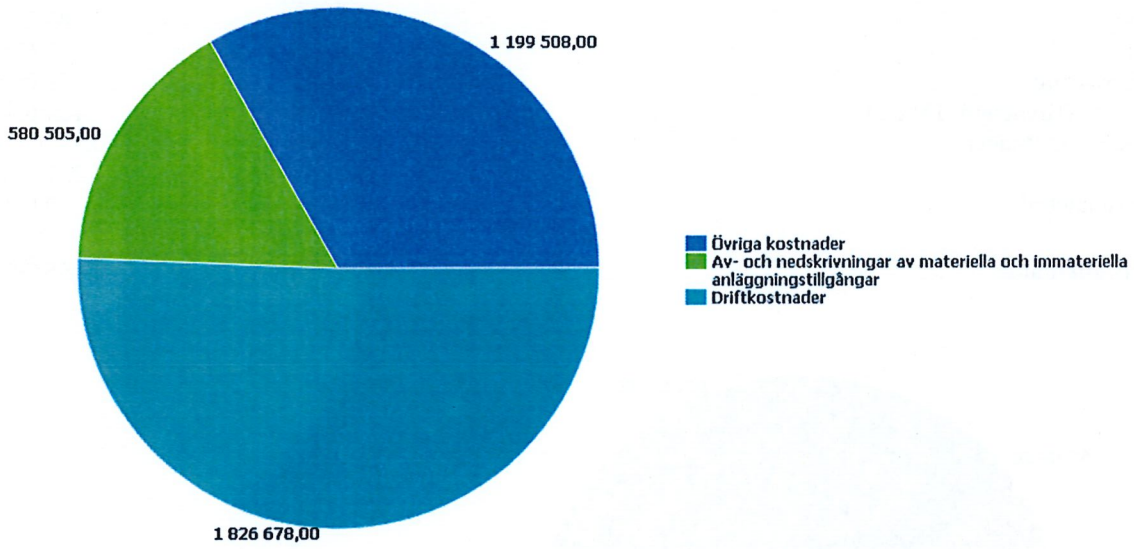
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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.

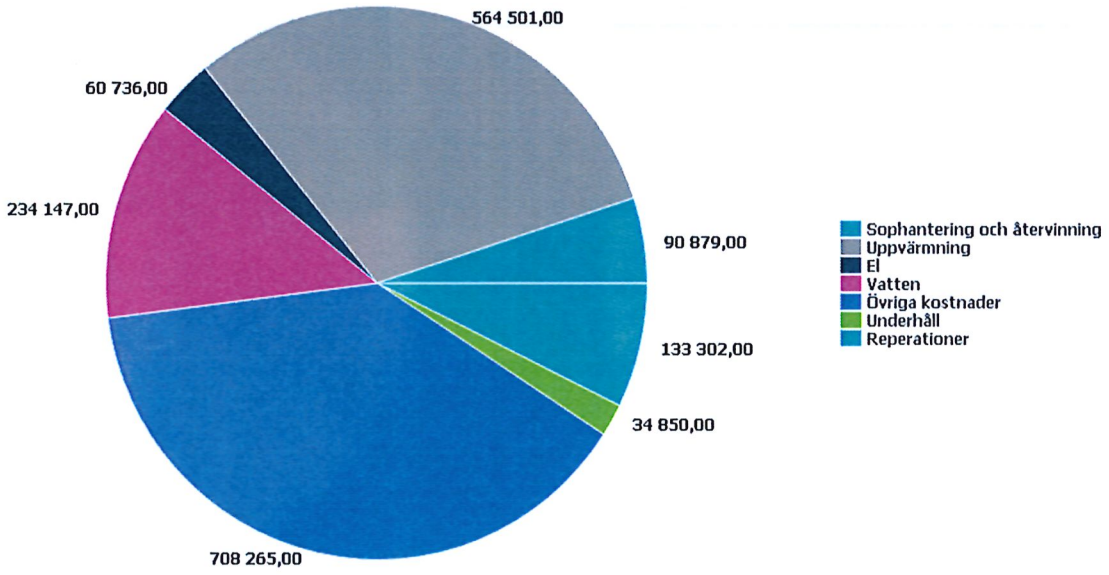
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 826 678	1 555 701
Övriga externa kostnader	462 393	475 605
Personalkostnader	132 562	121 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	580 505	580 540
Finansiella poster	604 554	649 972
Summa kostnader	**3 606 691**	**3 383 569**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	6 751	0
Rabatt/återbäring från RB	-5 250	-6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	2 843	726
Obligatoriska besiktningskostnader	2 100	2 644
Snö- och halkbekämpning	44 403	25 919
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	8 828	12 592
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	4 316
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	9 901	22 810
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	1 056	2 120
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	875	1 290
Vattenskador	112 641	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	22 500	0
UH Installationer köpta tjänster El	0	26 717
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	12 350	0
Fastighetsel	60 736	56 752
Uppvärmning	564 501	536 006
Vatten	234 147	224 295
Sophämtning	85 254	83 252
Hyra container	5 625	5 625
Fastighetsförsäkring	53 621	51 067
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	166 110	164 634
Övriga fastighetskostnader	12 995	0
Fastighetsskatt	413 108	331 747
Förbrukningsmaterial	11 584	10 089
Summa driftkostnader	**1 826 678**	**1 555 701**



RB Brf Sjöbjörnen

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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

Riksbyggen
Rum för hela livet