
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Visbyhus nr 18
Org nr: 7164049418



Dagordning till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 18

Datum 2024-05-13

Dagordning § 59 i stadgarna

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd.
- C. Val av stämмоordförande
- D. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska 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 fastställande av resultat- och balansräkning
- K. Beslut om resultatdisposition
- L. 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 ska 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 angetts i kallelsen:

Hänskjutna frågor från styrelsen:

1. Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)

Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att stämman antar Riksbyggens nya normalstadgar enligt bilaga 1. De befintliga samt de nya föreslagna stadgarna finns att läsa i sin helhet på www.mittriksbyggen.se.

- T. Stämmans avslutande

Välkomna

Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 18 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3 000 kronor i återbäring samt 4 860 kronor i utdelning.

RM

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 Region Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a högre driftskostnader, avskrivningar och räntekostnader

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 103% till 57%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 103% till 230%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 208 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -240 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Toppmurklan 1 i Region Gotland med 162 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adresser är Martallsgatan 1-163 och Furugatan 2-162 i Visby.

Fastigheterna är fullvärde försäkrade via Proinova med Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	54	58	44	162

Dessutom tillkommer

Lokaler	Carportar	P-platser
1	102	124

Total tomtarea 44 652 m²

Total boarea 12 135 m²

Årets taxeringsvärde 132 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 132 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

RUB

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Källsortering	Ragnsells
El	Geab
Jouravtal	Sandbäckens Rör i Visby AB
Fiber	Telia
Jour	Securitas
Brandskyddstjänst	Anticimex

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 1 150 tkr och planerat underhåll för 1 561 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 909 000 kr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning, ny torktumlare o mangel och nytt plank	472 485
Ombyggnad ventilation	926 179
Markarbete till sopbodan	162 500

ZM

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fasader	2010
Markytor	2011
Kvarterslokal	2012
Tvättstuga	2013
Dörrar och fönster	2013-2014
Målning	2015
Putsning av gavlar	2015
Innergårdar	2015
Målning	2016
Tvättstuga	2016
Installation	2016
Putsning av gavlar	2016
Innergårdar	2016
Värme	2017
Målning av panel och markarbete innergårdar	2017/2018
Installation värme	2018
Taksäkerhet	2018
Målning balkonger	2019
Armaturer	2019
Målning	2020/2022
Tvättstuga och lekplats	2020
Installationer el	2020
Innergårdar och tvättstuga	2021/2022
Ventilation	2022

RWA

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Herlitz	Ordförande	2024
Alf Johansson	Ledamot	2025
Gunnar Larsson	Ledamot	2025
Majvor Östergren	Ledamot	2025
Mika Gutepil	Ledamot	2024
Rickard Berghede	Ledamot	2025
Ella Frimodigs	Riksbyggen	Föräldraledig

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandra Larsson	Suppleant	2024
Thomas Söderström	Suppleant	2024
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Kjell Boberg	Intern revisor	2024
Egon Schwartz	Intern suppleant	2024

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Gutedal	Sammanställande	2024
Cai Björklund		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 222 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 222 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10 % från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 696 kr/m²/år.

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

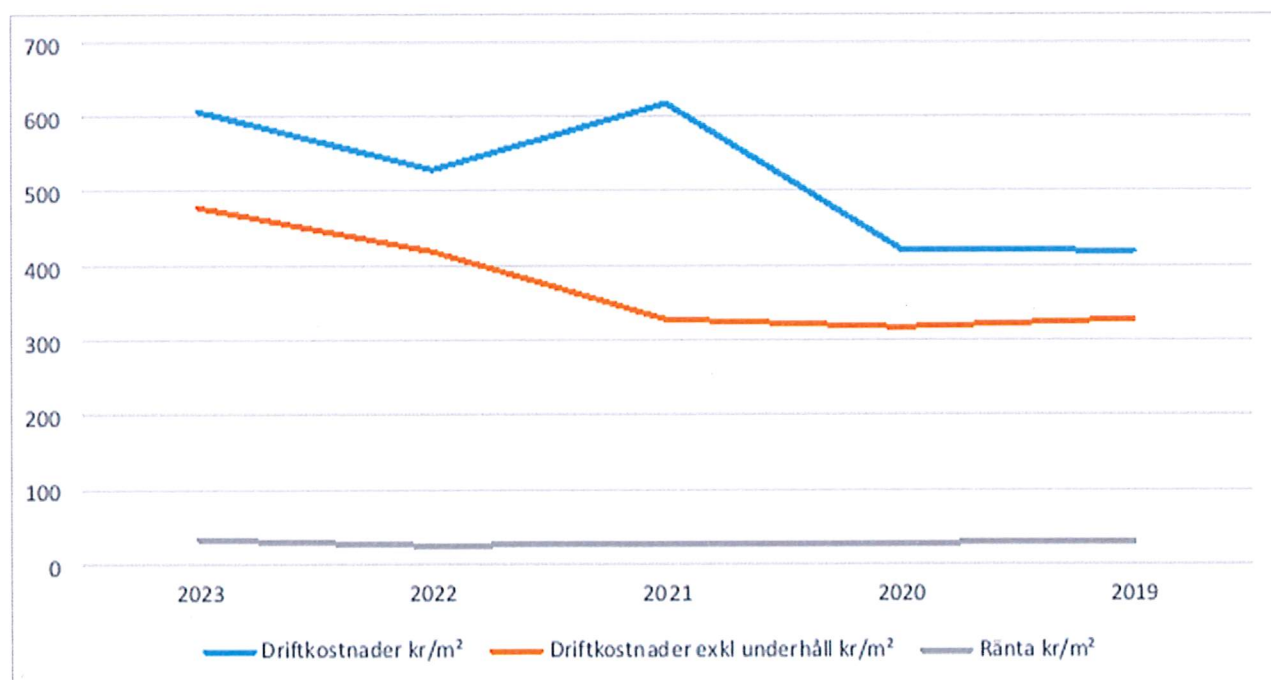
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning – årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 188	7 763	7 431	7 216
Rörelsens intäkter	8 801	8 273	7 928	7 694
Resultat efter finansiella poster	-1 448	-742	-2 218	-2
Årets resultat	-1 448	-742	-2 218	-2
Resultat exkl avskrivningar	-240	445	-1 074	1 142
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 149	-2 837	-4 596	392
Balansomslutning	35 839	37 089	38 723	41 208
Årets kassaflöde	-561	-690	-1 873	5 559
Soliditet %	14	17	18	23
Likviditet %	225	291	283	369
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	685	663	636	618
Driftkostnader kr/kvm	606	528	617	421
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	477	417	327	316
Energikostnad kr/kvm	237	238	178	168
Underhållsfond kr/kvm	509	315	156	156
Reservering till underhållsfond kr/kvm	322	270	290	62
Sparande kr/kvm	109	149	201	200
Ränta kr/kvm	32	25	26	26
Skuldsättning kr/kvm	2 287	2 336	2 388	2 435
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 287	2 336	2 388	2 435
Räntekänslighet %	3,3	3,5	3,8	3,9



2021

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förlust:

Föreningen har ej ett sparande som ligger i nivå med underhållsplanen men har budgeterat framåt för att klara sitt finansierade sparande.

JM

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 016 011	3 827 477	-2 752 123	-741 844
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-741 844	741 844
Reservering underhållsfond		3 909 000	-3 909 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 561 164	1 561 164	
Årets resultat				-1 448 017
Vid årets slut	6 016 011	6 175 313	-5 841 803	-1 448 017

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 493 968
Årets resultat	-1 448 017
Årets fondreservering	-3 909 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 561 164
Summa	-7 289 821

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 289 821

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

RM

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 187 603	7 763 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	613 853	509 789
Summa rörelseintäkter		8 801 456	8 273 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 349 471	-6 407 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-818 172	-402 788
Personalkostnader	Not 6	-678 303	-789 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 207 566	-1 186 646
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-8 000
Summa rörelsekostnader		-10 053 511	-8 794 090
Rörelseresultat		-1 252 055	-521 009
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	4 860	23 564
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	182 005	59 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-382 827	-303 611
Summa finansiella poster		-195 962	-220 836
Resultat efter finansiella poster		-1 448 017	-741 844
Årets resultat		-1 448 017	-741 844

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	26 114 866	27 161 666
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 13	63 685	74 154
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	725 655	652 115
Summa materiella anläggningstillgångar		26 904 206	27 887 935
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	243 000	243 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		243 000	243 000
Summa anläggningstillgångar		27 147 206	28 130 935
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	104
Övriga fordringar		98 235	98 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	760 407	464 710
Summa kortfristiga fordringar		858 642	563 323
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 833 557	8 394 536
Summa kassa och bank		7 833 557	8 394 536
Summa omsättningstillgångar		8 692 199	8 957 859
Summa tillgångar		35 839 405	37 088 794

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	6 016 011	6 016 011	
Fond för yttre underhåll	6 175 313	3 827 477	
Summa bundet eget kapital	12 191 324	9 843 488	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 841 804	-2 752 123	
Årets resultat	-1 448 017	-741 844	
Summa fritt eget kapital	-7 289 821	-3 493 968	
Summa eget kapital	4 901 503	6 349 520	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 573 177	22 006 364
Summa långfristiga skulder		15 573 177	22 006 364
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 184 107	6 343 752
Leverantörsskulder		647 133	292 620
Skatteskulder		15 275	8 863
Övriga skulder		1 129 929	1 009 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 388 281	1 077 973
Summa kortfristiga skulder		15 364 725	8 732 909
Summa eget kapital och skulder		35 839 405	37 088 794

2024

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 448 017	-741 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 207 566	1 186 646
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	-8 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-240 452	436 802
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-295 319	-116 630
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	6 631 816	5 463 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 096 045	5 783 413
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-573 270
Investeringar i inventarier	-223 837	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-223 837	-573 270
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-6 433 177	-6 356 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 433 177	-6 356 072
Årets kassaflöde	-560 969	-690 310
Likvidamedel vid årets början	8 394 536	9 084 846
Likvidamedel vid årets slut	7 833 557	8 394 536
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

2024

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	50
Standardförbättringar	Linjär	40
Inventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10
Maskiner och tekniska anläggningar	Linjär	8

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 543 728	7 396 104
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-127 417	-127 417
Hyror, p-platser	348 750	174 550
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 150	-14 055
Elavgifter	452 692	334 110
Summa nettoomsättning	8 187 603	7 763 292

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	445 176	445 176
Övriga lokalintäkter	10 850	6 400
Övriga avgifter	360	0
Övriga ersättningar	10 691	14 885
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	8 000
Erhållna statliga bidrag	139 712	0
Övriga rörelseintäkter	1 320	720
Försäkringsersättningar	5 744	34 612
Summa övriga rörelseintäkter	613 853	509 789

2024

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-1 561 164	-1 350 075
Reparationer	-1 150 472	-635 207
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-257 418	-246 078
Försäkringspremier	-203 298	-181 222
Kabel- och digital-TV	-445 176	-445 355
Återbäring från Riksbyggen	3 000	3 700
Serviceavtal	-40 148	-55 161
Bevakningskostnader	0	-12 516
Snö- och halkbekämpning	-100 984	0
Förbrukningsinventarier	-119 786	-118 077
Fordons- och maskinkostnader	-27 880	-116 395
Vatten	-990 603	-846 175
Fastighetsel	-550 087	-728 673
Uppvärmning	-1 333 330	-1 315 849
Sophantering och återvinning	-346 214	-312 860
Förvaltningsarvode drift	-225 912	-47 287
Summa driftskostnader	-7 349 471	-6 407 230

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-670 252	-272 669
Hyra inventarier & verktyg	-3 402	0
Resekostnader	0	-4 056
IT-kostnader	-8 125	-1 622
Arvode, yrkesrevisor	-19 625	-17 969
Övriga förvaltningskostnader	-21 500	-23 102
Kreditupplysningar	0	-844
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 007	-10 378
Representation	0	-28 705
Kontorsmateriel	-3 217	-3 849
Telefon och porto	-9 924	-8 329
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-56
Medlems- och föreningsavgifter	-14 310	-14 072
Konsultarvoden	-43 966	0
Bankkostnader	-6 108	-4 671
Övriga externa kostnader	-7 735	-12 466
Summa övriga externa kostnader	-818 172	-402 788

Rut

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-242 452	-370 063
Uttagsskatt	-94 787	-123 381
Styrelsearvoden	-184 142	-58 033
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 688	-101 049
Övriga kostnadsersättningar	-388	-1 101
Pensionskostnader	-18 902	-6 105
Övriga personalkostnader	-1 090	-2 670
Sociala kostnader	-129 855	-127 025
Summa personalkostnader	-678 303	-789 426

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer varav män 1.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-821 862	-821 862
Avskrivning Markanläggningar	-49 938	-49 938
Avskrivningar tillkommande utgifter	-175 000	-175 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-111 814	-107 211
Avskrivning Installationer	-48 952	-32 635
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 207 566	-1 186 646

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga rörelsekostnader	0	-8 000
Summa övriga rörelsekostnader	0	-8 000

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	0	236
Utdelning på andelar i Intresseföreningen via Riksbyggen	4 860	23 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 860	23 564

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 103	12 880
Ränteintäkter från likviditetsplacering	180 640	44 867
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	884
Övriga ränteintäkter	236	581
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	182 005	59 212

pu

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-382 827	-300 949
Övriga räntekostnader	0	-2 662
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-382 827	-303 611

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 093 102	41 093 102
Mark	1 014 090	1 014 090
Standardförbättringar	7 156 158	7 156 158
Markanläggning	1 061 728	1 061 728
	50 325 078	50 325 078
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 325 078	50 325 078

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-21 169 526	-20 347 664
Standardförbättringar	-1 731 158	-1 556 158
Markanläggningar	-262 729	-212 791
	-23 163 414	-22 116 614

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-821 862	-821 862
Årets avskrivning Standardförbättringar	-175 000	-175 000
Årets avskrivning markanläggningar	-49 938	-49 938
	-1 046 800	-1 046 800

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-24 210 214	-23 163 414
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 114 864	27 161 664

Varav

Byggnader	19 101 714	19 923 576
Mark	1 014 090	1 014 090
Standardförbättringar	5 250 000	5 425 000
Markanläggningar	749 061	798 999

Totalt taxeringsvärde

	132 000 000	132 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>107 000 000</i>	<i>107 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>



Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 662 976	1 662 976
Installationer	876 691	834 791
Maskiner och tekniska anläggningar	83 750	0
	2 623 417	2 050 147
Årets anskaffningar		
Installationer IMD	0	41 900
Maskiner och tekniska anläggningar	223 837	83 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 847 254	2 623 417
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 467 746	-1 370 131
Maskiner och tekniska anläggningar	-9 596	0
Installationer	-419 806	-387 171
	-1 897 148	-1 757 302
Årets avskrivningar		
Inventarier	-101 346	-97 615
Maskiner och tekniska anläggningar	-10 469	-9 596
Installationer	-48 952	-32 635
	-160 767	-139 846
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 057 915	- 1 897 148
Restvärde enligt plan vid årets slut	789 339	726 269
Varav		
Inventarier	317 721	195 230
Maskiner	63 685	74 154
Installationer	407 933	456 885
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Garantikapitalbevis 485 st á 500 kr i Intresseföreningen	243 000	243 000
Summa andra långfristiga fordringar	243 000	243 000
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	241 544	203 298
Förutbetalt förvaltningsarvode	293 147	68 167
Förutbetald elavgift	131 762	96 520
Förutbetald renhållning	0	6 444
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 196	74 196
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 611	6 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 146	9 835
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	760 407	464 710

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	7 065 561	6 887 375
Transaktionskonto	767 995	1 507 161
Summa kassa och bank	7 833 557	8 394 536

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	27 757 284	28 350 116
Omsättning lån 2024	- 11 591 275	-5 750 920
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-592 832	-592 832
Långfristig skuld vid årets slut	15 573 177	22 006 364

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2024-09-30	6 239 705,00	0,00	133 468,00	6 106 237,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-12-30	5 601 742,00	0,00	116 704,00	5 485 038,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-12-30	4 800 000,00	0,00	100 000,00	4 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	5 957 749,00	0,00	121 588,00	5 836 161,00
STADSHYPOTEK	4,21%	2028-06-30	5 750 920,00	0,00	121 072,00	5 629 848,00
Summa			28 350 116,00	0,00	592 832,00	27 757 284,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 592 832 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 371 300 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 6 106 237 och 5 485 038 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

PJA

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	0	62 773
Upplupna sociala avgifter	17 509	18 228
Upplupna driftskostnader	68 184	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 170	19 384
Upplupna elkostnader	85 103	61 870
Upplupna värmekostnader	191 714	188 427
Upplupna styrelsearvoden	55 725	58 033
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205 144	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 039
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	757 732	664 219
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 388 281	1 077 973

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 128 000	39 128 000

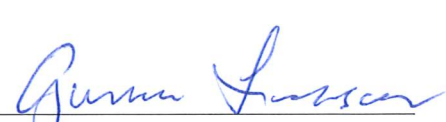
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

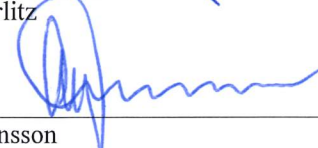
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

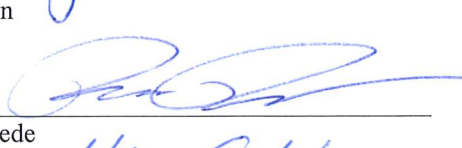
Styrelsens underskrifter

Visby 26/3-24
Ort och datum



John Herlitz


Gunnar Larsson


Alf Johansson


Rickard Berghede



Majvor Östergren


Mika Gutepil


Malin Olsson Karivianio (för Ella Frimodigs)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4-2024


Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redoovisning på Gotland AB


Kjell Boberg/Intern revisor
Brf Visbyhus nr 18

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 18
Org.nr 716404-9418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

EM

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag 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 huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 18 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 våra uttalanden.

MU

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, eller
- 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 och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella 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.

Visby den 8/4-2024

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Kjell Boberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RBF Visbyhus nr 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Visbyhus nr 18 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

