

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Hemsehus nr 1
Org nr: 716404–9467



Medlemsvinst

RB BRF Hemsehus nr 1 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 2 500 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Styrelsens ord

Hemsehus 1 har en styrelse som arbetar aktivt för att sänka kostnader för föreningen men samtidigt utveckla både styrelse och förening och förbättra boendemiljön för medlemmarna på ett ansvarsfullt sätt.

Trivselgruppen är ett gäng medlemmar som hittar på allt från sittgympa till grötfest och lära sig digitala verktyg som boende appen. Det skapar en gemenskap i föreningen och en sammanhållning så ingen behöver sitta ensam hemma om man inte vill.

Vi har en trädgårdsgrupp som planterar och fixar kryddland och pyntar utomhus efter årstid, midsommarstång, påskkärring eller julgran. Allt med tanke på miljö och mångfald för blommor och bin.

Tack vare allt engagemang var vi nominerade till årets Hållbarhetsförening i Riksbyggen vilket vi är stolta över.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för detta år!



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hemsehus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Region Gotland

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre intäkter och lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för reparationer, el och fjärrvärme. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till en lägre ränta. Intäkterna har ökat till följd av höjd årsavgift, avgift för kabel-tv och försäkringsersättning som blivit utbetald p.g.a. vattenskada i lägenhet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 75% till 230%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 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 751% till 230%.

I resultatet ingår avskrivningar med 711 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 134 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vakteln 2 i Region Gotland med 102 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Asarvegatan 2-208 i Hemse.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	40	36	14	102

Dessutom tillkommer

MC-garage	Lokaler	Garage	P-platser
5	1	61	89

Total tomtarea 33 130 m²

Total bostadsarea 7 315 m²

Årets taxeringsvärde 51 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Sydost. 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.

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 567 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 558 tkr per år (213 kr/m²). Av detta är 345 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 213 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 335 tkr (46 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ny tryckhållare värme	2014
Mangel	2014
Målning av dörrar	2015
Armaturer garage/fasad	2015
Lekplats	2016
Ny panel kvartershus	2016
Rabatter/grönområde	2017
Installationer el, individuell el avläsning	2017/2018
Panelbyte och målning förråd	2018
Fönsterbyte samt panelbyte kvartershus	2018
Byte av fönster och fönsterdörrar	2019
Planteringar/träd	2019/2020
Nytt torkskåp och torktumlare	2020
Resterande från fönsterbyte	2020
Gemensamma utrymmen	2021
Installationer	2021
Kulvert och värme	2022
Förrådsdörrar (2st)	2022
Tvättmaskiner	2023
Byte av styrutrustning (DUC)	2023
Stamspolning	2024
Byte av takfläkt	2024
Takreovering gemensamhetslokal	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Staket	54 180
Grönområde/trädgård	36 198

Planerat underhåll	År
Balkongfronter	2025/2026
Återvinning	2025/2026
Dörrar	2026
Förrådstakunderhåll	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fia Karlsson	Ordförande	2026
Åke Bäckman	Ledamot	2026
Pia Lindberg	Ledamot	2027
Andreas Wessberg	Ledamot	2027
Anneli Nilsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mahdi Mushfeq	Suppleant	2026
Peter Ronhagen	Suppleant	2027
Therese Larsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026
Erik Norman	Förtroendevald revisor	2026
Eva Jakobsson	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Krantz (sammankallande)	2026
Göran Karlsson	2026
Per Nylén	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts. Läs mer om detta på sida 3 "Underhållsplan" och sida 13 under "Noter".

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 8% från 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 776 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.

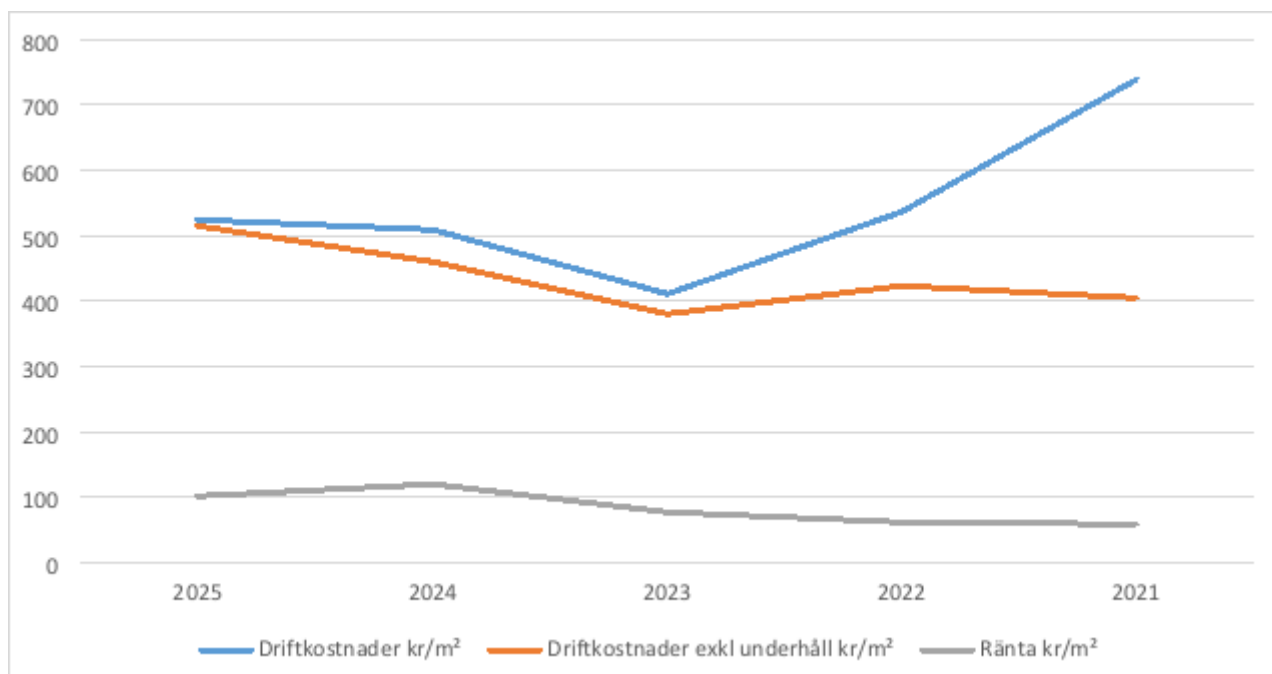
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	6 483	6 050	5 496	5 404
Rörelsens intäkter	6 755	6 124	5 495	5 405
Resultat efter finansiella poster*	423	383	650	250
Resultat exkl. avskrivningar	1 134	721	988	663
Balansomslutning	34 284	32 014	31 936	31 218
Årets kassaflöde	-2 256	196	1 204	120
Soliditet %*	13	13	11	10
Likviditet %	230	751	668	739
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	858	800	725	712
Driftkostnader kr/kvm	522	508	411	535
Energikostnad kr/kvm*	280	248	232	217
Underhållsfond kr/kvm	293	255	140	10
Sparande kr/kvm*	162	147	168	204
Ränta kr/kvm	100	120	75	62
Skuldsättning kr/kvm*	3 658	3 679	3 707	3 736
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 658	3 679	3 707	3 736
Räntekänslighet %*	4,3	4,6	5,1	5,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 621 651	1 863 952	-813 386	382 699
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			382 699	-382 699
Reservering underhållsfond		335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-54 180	54 180	
Årets resultat				422 824
Vid årets slut	2 621 651	2 144 772	-711 507	422 824

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-430 687
Årets resultat	422 824
Årets fondreservering enligt stadgarna	-335 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 180
Summa	-288 683

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 288 683

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 483 227	6 049 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	272 038	74 608
Summa		6 755 264	6 124 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 818 828	-3 714 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 024 836	-869 127
Personalkostnader	Not 6	-194 909	-170 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-711 499	-337 930
Summa rörelsekostnader		-5 750 073	-5 091 630
Rörelseresultat		1 005 192	1 032 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	149 442	227 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-731 809	-877 660
Summa finansiella poster		-582 368	-650 038
Resultat efter finansiella poster		422 824	382 699
Årets resultat		422 824	382 699

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	25 658 698	22 358 760
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	106 844	123 281
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	802 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 567 541	22 482 041
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	153 000	153 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		153 000	153 000
Summa anläggningstillgångar		26 720 541	22 635 041
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		17 177	9 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 023 093	589 737
Summa kortfristiga fordringar		1 040 270	599 355
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 523 228	8 779 394
Summa kassa och bank		6 523 228	8 779 394
Summa omsättningstillgångar		7 563 498	9 378 749
Summa tillgångar		34 284 039	32 013 790

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 621 651	2 621 651
Fond för yttre underhåll	2 144 772	1 863 952
Summa bundet eget kapital	4 766 423	4 485 603
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-711 507	-813 386
Årets resultat	422 824	382 699
Summa fritt eget kapital	-288 683	-430 687
Summa eget kapital	4 477 740	4 054 916
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 513 437
Summa långfristiga skulder	26 513 437	12 501 321
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	242 973
Leverantörsskulder	1 683 633	356 030
Skatteskulder	0	10 038
Övriga skulder	153 056	2 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 213 200
Summa kortfristiga skulder	3 292 862	15 457 553
Summa eget kapital och skulder	34 284 039	32 013 790

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 005 192	1 032 737
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	711 499	337 930
	1 716 691	1 370 667
Erhållen ränta	149 442	227 622
Erlagd ränta	-731 809	-877 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 134 324	720 629
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-440 915	-216 485
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-12 164 691	-5 198 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 471 282	-4 693 873
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark (fläktbyte)	-3 995 000	0
Investeringar i pågående byggnation (balkongfronter)	-802 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 797 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	14 012 116	4 468 385
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 012 116	4 468 385
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 256 166	196 417
Likvida medel vid årets början	8 779 394	8 582 977
Likvida medel vid årets slut	6 523 228	8 779 394
Kassa och Bank BR	6 523 228	8 779 394

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15–120
Maskiner	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

- Stomme: 120 år
- Installationer, ventilation, värme och VA: 20–55 år
- Inre ytskikt: 15–25 år
- Yttre ytskikt (fasader, yttertak m.m.): 25–60 år

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 675 412	5 405 316
Hyror, garage	3 600	3 600
Hyror, p-platser	191 240	192 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 146	-24 137
Elavgifter	246 197	206 850
Kabel-tv-avgifter	365 976	248 472
Övriga ersättningar	21 548	17 938
Summa nettoomsättning	6 483 227	6 049 759

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	42 467	1 845
Försäkringsersättningar	229 571	72 763
Summa övriga rörelseintäkter	272 038	74 608

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-54 180	-351 157
Reparationer	-566 898	-455 975
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 740	-163 182
Försäkringspremier	-277 866	-248 099
Kabel- och digital-TV	-372 612	-356 187
Återbäring från Riksbyggen	2 500	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 262	0
Serviceavtal	-35 221	-23 127
Snö- och halkbekämpning	-10 313	-18 000
Förbrukningsinventarier	-50 527	-40 419
Fordons- och maskinkostnader	-2 463	-5 496
Vatten	-617 509	-602 829
Fastighetsel	-410 756	-339 455
Laddstolpar	0	-5 703
Uppvärmning	-1 018 036	-865 729
Sophantering och återvinning	-133 213	-187 593
Förvaltningsarvode drift	-113 731	-52 312
Summa driftskostnader	-3 818 828	-3 714 263

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-792 129	-761 813
Hyra inventarier & verktyg	-3 350	0
IT-kostnader	-3 404	-5 184
Arvode, yrkesrevisorer	-28 594	-26 786
Övriga förvaltningskostnader	-43 289	-37 849
Kreditupplysningar	-4 590	-5 529
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 779	-17 547
Kontorsmateriel	-5 125	-5 970
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-85	-40
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-92
Medlems- och föreningsavgifter	-5 100	-4 080
Konsultarvoden	-115 875	0
Bankkostnader	-4 517	-4 237
Summa övriga externa kostnader	-1 024 836	-869 127

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-131 034	-139 757
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 530	-3 011
Övriga personalkostnader	-9 848	0
Sociala kostnader	-37 497	-27 542
Summa personalkostnader	-194 909	-170 310

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-695 062	-302 242
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-19 250
Avskrivning Installationer	-16 438	-16 438
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-711 499	-337 930

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	149 146	227 232
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	61	78
Övriga ränteintäkter	234	312
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	149 442	227 622

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-729 020	-877 593
Övriga räntekostnader	-2 789	-67
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-731 809	-877 660

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 416 731	30 224 231
Mark	601 730	601 730
Tillkommande utgifter		192 500
Anslutningsavgifter	662 056	662 056
Markanläggning	429 050	429 050
	32 109 567	32 109 567
Årets anskaffningar		
Byggnader (fläktbyte)	3 995 000	
	3 995 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 104 567	32 109 567
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 659 701	-8 184 209
Anslutningsavgifter	-662 056	-662 056
Tillkommande utgifter		-154 000
Markanläggningar	-429 050	-429 050
	-9 750 807	-9 429 315
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-695 062	-302 242
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-19 250
	-695 062	-321 492
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 445 869	-9 750 807
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 658 698	22 358 760
Varav		
Byggnader	25 056 968	21 737 781
Mark	601 730	601 730
Tillkommande utgifter		19 250
Totalt taxeringsvärde	51 000 000	53 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 000 000</i>	<i>44 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 000 000</i>	<i>9 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg (maskiner)	766 697	766 697
Installationer (laddstolpar)	164 375	164 375
	931 072	931 072
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	931 072	931 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-766 697	-766 697
Installationer	-41 094	-24 656
	-807 791	-791 353
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 438	-16 438
	-16 438	-16 438
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-766 697	-766 697
Installationer	-57 531	-41 094
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-824 228	-807 791
Restvärde enligt plan vid årets slut	106 844	123 280
Varav		
Installationer	106 844	123 280

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Balkongfronter	802 000	
Vid årets slut	802 000	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
306 andelar i Intresseföreningen	153 000	153 000
Summa andra långfristiga fordringar	153 000	153 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	96 923	0
Förutbetalda försäkringspremier	296 101	277 866
Förutbetalt förvaltningsarvode	204 850	198 032
Förutbetald elavgift	62 724	52 523
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 493	61 315
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 002	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 023 093	589 737

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 983 901	8 031 678
Transaktionskonto	1 539 327	747 716
Summa kassa och bank	6 523 228	8 779 394

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	26 756 410	26 914 408
Nästa års villkorsändring av lån (kortfristig skuld)		-14 223 085
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-242 973	-203 980
Långfristig skuld vid årets slut	26 513 437	12 487 343

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,74%	2025-06-02	1 409 765,00	-1 406 155,00	3 610,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2025-06-02	1 362 900,00	-1 355 820,00	7 080,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2027-07-30	3 910 420,00	0,00	20 052,00	3 890 368,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2028-06-01	0,00	2 761 975,00	5 345,00	2 756 630,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2028-12-30	2 627 944,00	6 989,00	27 956,00	2 606 977,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2029-09-01	5 063 379,00	0,00	40 944,00	5 022 435,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2030-03-01	7 540 000,00	0,00	60 000,00	7 480 000,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2030-09-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			26 914 408,00	6 989,00	164 987,00	26 756 410,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 242 973 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 971 892 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 541 545 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 363	20 111
Upplupna räntekostnader	166 608	70 309
Upplupna driftskostnader	0	3 829
Upplupna elkostnader	48 199	43 556
Upplupna värmekostnader	136 406	117 325
Upplupna styrelsearvoden	90 272	64 008
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 055	23 374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 313	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	541 984	333 639
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 213 200	676 151

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 913 000	27 913 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fia Karlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Åke Bäckman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Therese Larsson, (styrelsesuppleant för styrelseledamot
Andreas Wessberg)

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pia Lindberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anneli Nilsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Erik Norman/Förtroendevald revisor
RB BRF Hemsehus nr 1



Verification

Document ID 09222115557576141129

Document

RBF Hemsehus 1 Årsredovisning 2025

Main document

24 pages

Initiated on 2026-04-22 16:04:10 CEST (+0200) by

Marziyeh Hassani (MH)

Finalised on 2026-04-23 12:43:27 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)

Riksbyggen

marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Fia Karlsson (FK)

fia.karlsson@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Fia Birgit Karlsson"

Signed 2026-04-22 17:11:20 CEST (+0200)

Åke Bäckman (ÅB)

ake.backman1956@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Åke Gunnar Bäckman"

Signed 2026-04-22 16:13:52 CEST (+0200)

Pia Lindberg (PL)

fideli135@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PIA LINDBERG"

Signed 2026-04-22 16:22:49 CEST (+0200)

Therese Larsson (TL)

theresemaria.larsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Therese Maria Larsson"

Signed 2026-04-22 16:24:11 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576141129

Anneli Nilsson (AN)
anneli.nilsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Anneli Maria Nilsson"
Signed 2026-04-22 16:21:09 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)
roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"
Signed 2026-04-22 18:01:56 CEST (+0200)

Erik Norman (EN)
erik.norman@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ERIK NORMAN"
Signed 2026-04-23 12:43:27 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Hemsehus nr 1

Org.nr 716404-9467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionssed 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 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 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, förfalskning, 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 Hemsehus nr 1 för räkenskapsåret 2025 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.

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 förlöpande 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

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Erik Norman
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557575654502

Document

Hemsehus nr 1 Rev.ber. 2025

Main document

3 pages

Initiated on 2026-04-17 09:37:01 CEST (+0200) by

Marziyeh Hassani (MH)

Finalised on 2026-04-23 12:44:57 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)

Riksbyggen

marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2026-04-22 18:00:24 CEST (+0200)

Erik Norman (EN)

erik.norman@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ERIK NORMAN"

Signed 2026-04-23 12:44:57 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Hemsehus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Hemsehus nr 1 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

