
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Hemsehus nr 1
Org nr: 716404-9467



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING HEMSEHUS NR 1

Ordinarie föreningsstämma onsdagen
den 17 maj kl. 18.00

Lokal: Samlingslokalen i kvartershuset

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning och arvodeskommité
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF 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 9 700 kronor i återbäring samt 14 688 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hemsehus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhålls- och driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 628% till 89%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 413 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 663 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova. 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 |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 12 | 40 | 36 | 14 | 102 |

Dessutom tillkommer

| Mc garage | Lokaler | Garage | P-platser |
|-----------|---------|--------|-----------|
| 5 | 1 | 61 | 89 |

Total bostadsarea 7 315 m²

Total tomtarea 33 130 m²

Årets taxeringsvärde 53 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetservice | Riksbyggen |
| Fastighetsdrift | Riksbyggen |
| Källsortering | Ragnsells |
| El | Geab |
| Fiber | Telia |

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 83 tkr och planerat underhåll för 832 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 921 000 kr per år, som motsvarar en kostnad på 126 kr/m² per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 780 000 kr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något under den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------|---------|
| Tvättmaskin | 158 888 |
| Kulvert och värme | 636 679 |
| Förrådsdörrar (2st) | 36 794 |

| Tidigare utfört underhåll | År |
|---------------------------------------------|-----------|
| Beskrivning | |
| Förrådsdörrar | 2014 |
| Ny tryckhållare värme | 2014 |
| Mangel | 2014 |
| Målning av dörrar | 2015 |
| Ny torktumlare | 2015 |
| Armaturer garage/fasad | 2015 |
| Förrådsdörrar | 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 kulvert (20 %) | 2018 |
| Byte av fönster och fönsterdörrar | 2019 |
| Planteringar/träd | 2019/2020 |
| Nytt torkskåp och torktumlare | 2020 |
| Installation kulvert o värmesystem | 2020 |
| Resterande från fönsterbyte | 2020 |
| Gemensamma utrymmen | 2021 |
| Installationer | 2021 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Sven-Åke Lunderhage | Ordförande | 2024 |
| Per Klintbom | Ledamot | 2023 |
| Åke Bäckman | Ledamot | 2024 |
| Andreas Wessberg | Ledamot | 2023 |
| Marina Engström | Ledamot RB | 2023 (slutat på Riksbyggen) |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Ann-Christin Olsson | Suppleant | 2023 |
| Kerstin Roos | Suppleant | 2023 |
| Peter Ronhagen | Suppleant | 2023 |
| Jonas Svensson | Suppleant RB | 2023 (slutat på Riksbyggen) |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisor | 2023 |
| Eva Jakobsson | Intern revisor | 2023 |
| Erik Norman | Intern suppleant | 2023 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Fia Karlsson | 2023, sammankallande |
| Ann-Marie Karlsson | 2023 |
| Tore Olsson | 2023 |

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 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 659 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

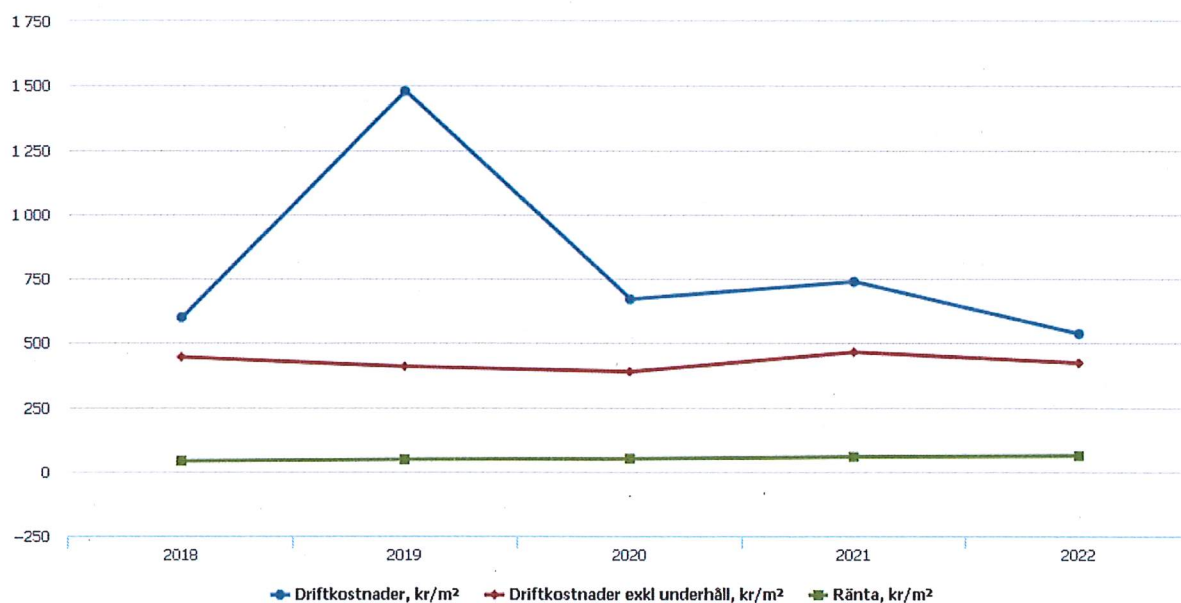
- Elhandelsavtal har tecknats med Geab till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.- Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra individuell elavläsning.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 5 185 | 5 105 | 5 123 | 4 962 | 4 615 |
| Resultat efter finansiella poster | 250 | -1 300 | -728 | -6 892 | -6 |
| Årets resultat | 250 | -1 300 | -728 | -6 892 | -6 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 663 | -895 | -319 | -6 482 | -403 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -117 | -1 595 | -1 019 | -6 882 | 4 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 107 | 96 | 96 | 55 | 55 |
| Balansomslutning | 31 239 | 31 340 | 32 564 | 28 548 | 28 364 |
| Kassaflöde, indirekt metod | 120 | -802 | 4 381 | 552 | -460 |
| Soliditet % | 10 | 9 | 13 | 17 | 41 |
| Likviditet % | 89 | 628 | 908 | 414 | 182 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 659 | 646 | 646 | 630 | 600 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 535 | 738 | 670 | 1 479 | 598 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 422 | 404 | 388 | 408 | 444 |
| Ränta, kr/m ² | 62 | 58 | 50 | 47 | 41 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 10 | 17 | 195 | 161 | 653 |
| Lån, kr/m ² | 3 736 | 3 764 | 3 791 | 3 134 | 2 009 |



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 2 621 651 | 125 471 | 1 325 680 | -1 300 365 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -1 300 365 | 1 300 365 |
| Reservering underhållsfond | | 780 000 | -780 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -832 362 | 832 362 | |
| Årets resultat | | | | 249 655 |
| Vid årets slut | 2 621 651 | 73 109 | 77 677 | 249 655 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 25 315 |
| Årets resultat | 249 655 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -780 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 832 362 |
| Summa | 327 332 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **327 332**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 185 494 | 5 105 015 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 219 475 | 209 194 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 404 969 | 5 314 209 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 915 995 | -5 397 576 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -255 650 | -289 551 |
| Personalkostnader | Not 6 | -180 188 | -130 804 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -413 425 | -405 206 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 765 257 | -6 223 138 |
| Rörelseresultat | | 639 712 | -908 928 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 14 688 | 14 688 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 50 106 | 19 508 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -454 852 | -425 633 |
| Summa finansiella poster | | -390 057 | -391 436 |
| Resultat efter finansiella poster | | 249 655 | -1 300 365 |
| Årets resultat | | 249 655 | -1 300 365 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 23 001 744 | 23 406 950 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 156 156 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 23 157 900 | 23 406 950 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 153 000 | 153 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 153 000 | 153 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 23 310 900 | 23 559 950 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 132 | 1 028 |
| Övriga fordringar (skatt och moms) | | 37 058 | 37 057 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 512 657 | 505 036 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 549 847 | 543 121 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 7 378 693 | 7 258 400 |
| Summa kassa och bank | | 7 378 693 | 7 258 400 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 928 540 | 7 801 521 |
| Summa tillgångar | | 31 239 440 | 31 361 471 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 2 621 651 | 2 621 651 | |
| Fond för yttre underhåll | 73 109 | 125 471 | |
| Summa bundet eget kapital | 2 694 760 | 2 747 122 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 77 677 | 1 325 680 | |
| Årets resultat | 249 655 | -1 300 365 | |
| Summa fritt eget kapital | 327 332 | 25 315 | |
| Summa eget kapital | 3 022 092 | 2 772 437 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 19 261 969 | 27 329 357 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 261 969 | 27 329 357 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 8 067 388 | 203 980 |
| Leverantörsskulder | | 171 424 | 329 247 |
| Skatteskulder | | 18 813 | 26 973 |
| Övriga skulder | | 1 207 | 557 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 696 548 | 698 921 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 955 380 | 1 259 678 |
| Summa eget kapital och skulder | | 31 239 440 | 31 361 471 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 249 655 | -1 300 365 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 413 425 | 405 206 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 663 080 | -895 159 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -6 726 | 16 735 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 7 695 702 | 276 895 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 8 352 056 | -601 529 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i installationer | -164 375 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | -164 375 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -8 067 388 | -200 440 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -8 067 388 | -200 440 |
| Årets kassaflöde | 120 293 | -801 969 |
| Likvidamedel vid årets början | 7 258 400 | 8 060 369 |
| Likvidamedel vid årets slut | 7 378 693 | 7 258 400 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

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 | 100 |
| Maskiner | Linjär | 10 |
| Markanläggningar | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 817 460 | 4 722 972 |
| Hyror, garage | 2 940 | 0 |
| Hyror, p-platser | 183 100 | 169 502 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -780 | 0 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -15 550 | 0 |
| Elavgifter | 198 324 | 212 541 |
| Summa nettoomsättning | 5 185 494 | 5 105 015 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 189 720 | 189 720 |
| Övriga lokalintäkter | -600 | 0 |
| Övriga ersättningar | 29 284 | 19 105 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -9 | 0 |
| Återvunna fordringar | 600 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 480 | 369 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 219 475 | 209 194 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Underhåll | -832 362 | -2 445 753 |
| Reparationer | -83 050 | -43 045 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -142 140 | -147 798 |
| Försäkringspremier | -185 556 | -180 388 |
| Kabel- och digital-TV | -283 163 | -282 514 |
| Återbäring från Riksbyggen | 9 700 | 9 100 |
| Serviceavtal | 0 | -12 113 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -3 060 |
| Snö- och halkbekämpning | -7 313 | -5 149 |
| Förbrukningsinventarier | -18 133 | -21 151 |
| Fordons- och maskinkostnader | -3 251 | -26 955 |
| Vatten | -495 381 | -430 481 |
| Fastighetsel | -277 830 | -279 639 |
| Uppvärmning | -815 961 | -770 490 |
| Sophantering och återvinning | -136 420 | -124 753 |
| Förvaltningsarvode drift | -645 135 | -633 388 |
| Summa driftskostnader | -3 915 995 | -5 397 576 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -179 430 | -229 145 |
| Arvode, yrkesrevisor | -22 913 | -14 375 |
| Övriga förvaltningskostnader | -23 282 | -14 534 |
| Kreditupplysningar | 0 | 201 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 630 | -22 355 |
| Kontorsmateriel | -6 215 | -3 922 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -4 080 | -3 060 |
| Bankkostnader | -2 100 | -1 975 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -387 |
| Summa övriga externa kostnader | -255 650 | -289 551 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden | -111 826 | -103 254 |
| Sammanträdesarvoden | -34 000 | 0 |
| Sociala kostnader | -34 362 | -27 550 |
| Summa personalkostnader | -180 188 | -130 804 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -302 242 | -302 242 |
| Avskrivning Anslutningsavgifter | -83 714 | -83 714 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -19 250 | -19 250 |
| Avskrivning Installationer | -8 219 | 0 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -413 425 | -405 206 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 14 688 | 14 688 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 14 688 | 14 688 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 9 853 | 19 323 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 40 198 | 0 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 24 | 186 |
| Övriga ränteintäkter | 31 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 50 106 | 19 508 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -454 852 | -424 780 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -853 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -454 852 | -425 633 |

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 30 224 231 | 30 224 231 |
| Mark | 601 730 | 601 730 |
| Anslutningsavgifter | 662 055 | 662 055 |
| Markanläggning | 429 050 | 429 050 |
| Tillkommande utgifter | 192 500 | 192 500 |
| | 32 109 566 | 32 109 566 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 32 109 566 | 32 109 566 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -7 579 725 | -7 277 482 |
| Anslutningsavgifter | -578 342 | -494 629 |
| Markanläggningar | -429 050 | -429 050 |
| Tillkommande utgifter | - 115 500 | -96 250 |
| | -8 702 617 | -8 297 411 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -302 242 | -302 242 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -19 250 | -19 250 |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | -83 713 | -83 713 |
| | -405 205 | -405 205 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -9 107 822 | -8 702 617 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 23 001 744 | 23 406 950 |
| Varav | | |
| Byggnader | 22 342 265 | 22 644 507 |
| Tillkommande utgifter | 57 750 | 77 000 |
| Anslutningsavgifter | 0 | 83 713 |
| Mark | 601 730 | 601 730 |
| | 53 000 000 | 45 000 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>44 000 000</i> | <i>37 000 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>9 000 000</i> | <i>8 000 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Årets inköp | | |
| Laddstolpar | 164 375 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 164 375 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Årets avskrivningar | | |
| Laddstolpar | -8 219 | 0 |
| | -8 219 | 0 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -8 219 | 0 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 156 156 | 0 |
| Varav | | |
| Laddstolpar | 156 156 | 0 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar | 153 000 | 153 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 153 000 | 153 000 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 208 021 | 185 556 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 199 507 | 199 507 |
| Förutbetald elavgift | 0 | 72 767 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 47 174 | 47 206 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 57 955 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 512 657 | 505 036 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 6 727 863 | 5 887 665 |
| Transaktionskonto | 650 830 | 1 370 736 |
| Summa kassa och bank | 7 378 693 | 7 258 400 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 27 329 357 | 27 533 337 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -203 980 | -203 980 |
| Omsättning av lån 2023 | -7 863 408 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 19 261 969 | 27 329 357 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,40% | 2023-09-01 | 5 227 155,00 | 0,00 | 54 592,00 | 5 172 563,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,57% | 2023-12-30 | 2 711 812,00 | 6 989,00 | 27 956,00 | 2 690 845,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,55% | 2024-03-01 | 7 780 000,00 | 0,00 | 80 000,00 | 7 700 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,43% | 2024-10-30 | 3 970 576,00 | 0,00 | 20 052,00 | 3 950 524,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,36% | 2025-03-01 | 1 405 380,00 | 0,00 | 14 160,00 | 1 391 220,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,41% | 2025-03-01 | 1 431 425,00 | 0,00 | 7 220,00 | 1 424 205,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,78% | 2030-09-30 | 5 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 5 000 000,00 |
| Summa | | | 27 526 348,00 | 6 989,00 | 203 980,00 | 27 329 357,00 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 459 592 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 838 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 7 863 408 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.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 16 171 | 16 061 |
| Upplupna räntekostnader | 36 208 | 36 373 |
| Upplupna driftskostnader | 3 188 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 35 335 | 35 859 |
| Upplupna värmekostnader | 113 932 | 122 608 |
| Upplupna styrelsearvoden | 51 150 | 51 150 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 085 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 437 479 | 436 870 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 696 548 | 698 921 |

| Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 913 000 | 27 913 000 |

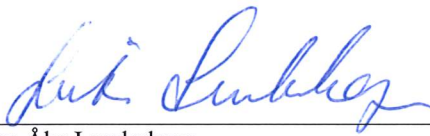
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

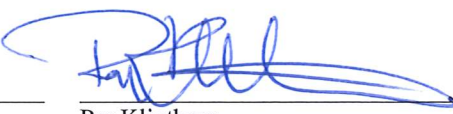
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

2023-04-12

Ort och datum


Sven Åke Lunderhage



Per Klintbom



Andreas Wessberg


Åke Bäckman


Linn Granström, ersättare (Marina Engström avslutat tjänst på RB)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2023


Anita Levander/Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB


Eva Jakobsson/Intern revisor
Brf Hemsehus nr 1

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Hemsehus nr 1

Org.nr. 716404-9467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hemsehus nr 1 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

uppgifterna är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland uppgifterna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsförening Hemsehus nr 1 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den 27/2023



Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor



Eva Jakobsson

Förtroendevald revisor

Bostadsrättsförening Hemsehus nr 1

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 Hemsehus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF 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

