
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Signalisten
Org nr: 7340002661



Medlemsvinst

RB BRF Signalisten 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 7 700 kronor i återbäring samt 10 368 kronor i utdelning.

§ 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Signalisten 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-02-27. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-15.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående med anledning av lägre driftskostnader. Höjning av årsavgiften har bidragit till ökade intäkter.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för planerat underhåll, reparationer, snöröjning och uppvärmning. Kostnader för bl.a. vatten har ökat. Räntekostnaderna har ökat något med anledning av ett lån har villkorsändrats till en högre räntenivå.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 162% till 37%. Anledningen till den försämrade likviditeten beror på det ändrade redovisningssättet gällande lång- och kortfristiga lån. Se vidare not 18 i notförteckningen.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 317 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 761 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Taptot 3 i Region Gotland med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Signalgatan 22A, B - 28 A,B,C i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
12	30	30	72

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
30	60

Total tomtarea	10 621 m ²
Total bostadsarea	4 410 m ²
Total lokalarea	561 m ²

Årets taxeringsvärde	49 740 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 740 000 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fiber	Telia
El & Fjärrvärme	GEAB
Källsortering	Ragn-Sells

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 75 tkr och planerat underhåll för 108 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. 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 1 099 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 221 kr/m². Den rekommenderade avsättningen är 1 185 tkr vilket motsvarar 238 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 5 496 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 549 tkr (111 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 678 tkr (136 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den rekommenderade årliga avsättningen. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden och den rekommenderade avsättningen.

I budgeten för 2023 har räknats med avsättning till underhållsfonden med 1 094 tkr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger	2014
Installationer	2015
Led-belysning i källarförråd	2016
Takomläggning	2016
Stambyte	2004
Stamspolning	2019
Målning garageportar & källarfönster	2019
P-platser	2019
Målning källarfönster & garageportar	2020
Fotgaller portar	2020
Trapphusbelysning	2020
Dränerings- och markarbeten	2020
Byte av DUC och uppsättning staket	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning torkrum	18 769
Byte tryckkärl och pump	89 375

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Energikartläggning inleds	2023
Projektering kulvert, dränering och rör i bottenplattan eller i källare	2023
Kulvertbyte och valven mellan husen	2025
Projektering av el (3-fas) och individuell mätning av el (IMD)	2026
Genomförande av IMD och elreovering	2027
Uppföljning	2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tove Öberg	Ordförande	2024
Christina Mellbris	Sekreterare	2024
Rita Anttila	Ledamot	2024
Gustav Schandl	Ledamot	2023
Susanne Prinz	Ledamot	2023
Britt-Louise Nordvall	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linus Lagergren	Suppleant	2023
Yvonne Forsberg	Suppleant	2023
Jakob Jakobsson	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Levander Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023
Mattias Legnér	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Legnér	2023
Therese Westerlund (sammankallande)	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.

Utifrån rådande världsläget har många BRF:er påverkats hårt av ökade kostnader, så som exempelvis kostnader för el och räntor. BRF Signalisten har varit förhållandevis förskonade från dessa kostnadsökningar då vi har bundna elavtal och förhållandevis låg belåning.

Vi har i år ett negativt kassaflöde som bland annat beror på att vi gjort en frivillig extraamortering samt har valt en låg höjning av årsavgifterna för 2022. Föreningen har också investerat i att installera laddstolpar till elbilar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

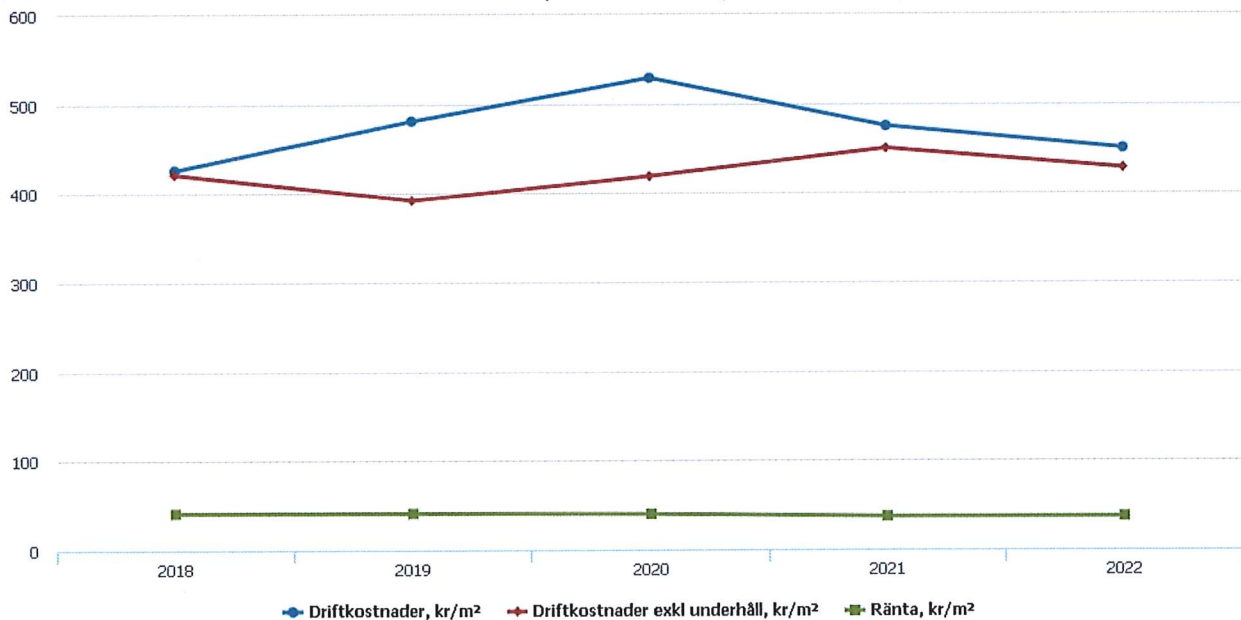
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Följande aktiviteter är genomförda.

- Ett elhandelsavtal med GEAB löper 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 254	3 209	3 133	3 130	3 071
Resultat efter finansiella poster	444	248	54	208	414
Årets resultat	444	248	54	208	414
Resultat exklusive avskrivningar	761	565	360	492	700
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	83	253	48	180	388
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	136	63	63	63	63
Balansomslutning	10 665	11 305	11 115	12 154	11 746
Kassaflöde, indirekt metod	-413	468	-1 732	620	-59
Soliditet %	-26	-29	-31	-29	-32
Likviditet %	37	162	192	263	392
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	682	672	659	659	646
Driftkostnader, kr/m ²	450	475	529	481	426
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	428	449	419	392	421
Ränta, kr/m ²	37	37	40	41	41
Underhållsfond, kr/m ²	261	147	110	157	184
Lån, kr/m ²	2 587	2 738	2 849	2 955	3 037
Skuldkvot %	3,66	3,99	4,11	4,41	4,62



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	167 059	729 611	-4 383 608	248 097
Disposition enl. årsstämmobeslut			248 097	-248 097
Reservering underhållsfond		678 000	-678 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-108 144	108 144	
Årets resultat				444 404
Vid årets slut	167 059	1 299 467	-4 705 367	444 404

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 135 511
Årets resultat	444 404
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-678 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 144
Summa	-4 260 963

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 260 963

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 254 307	3 209 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	255 345	202 002
Summa rörelseintäkter		3 509 652	3 411 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 236 371	-2 363 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 675	-219 132
Personalkostnader	Not 6	-105 988	-96 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-316 837	-316 837
Summa rörelsekostnader		-2 901 871	-2 995 466
Rörelseresultat		607 781	415 565
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 368	10 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 085	4 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-185 829	-181 875
Summa finansiella poster		-163 377	-167 468
Resultat efter finansiella poster		444 404	248 097
Årets resultat		444 404	248 097

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 461 905	8 778 742
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	85 704	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 547 609	8 778 742
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		8 655 609	8 886 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	28 350
Övriga fordringar	Not 15	14 665	4 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	292 687	269 472
Summa kortfristiga fordringar		307 352	302 685
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 702 000	2 115 255
Summa kassa och bank		1 702 000	2 115 255
Summa omsättningstillgångar		2 009 352	2 417 941
Summa tillgångar		10 664 961	11 304 683

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 059	167 059
Fond för yttre underhåll		1 299 467	729 611
Summa bundet eget kapital		1 466 526	896 670
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 705 368	-4 383 608
Årets resultat		444 404	248 097
Summa fritt eget kapital		-4 260 964	-4 135 511
Summa eget kapital		-2 794 438	-3 238 842
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 018 226	13 052 074
Summa långfristiga skulder		8 018 226	13 052 074
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 843 888	558 056
Leverantörsskulder	Not 19	131 715	417 468
Skatteskulder	Not 20	10 543	8 566
Övriga skulder	Not 21	19 244	116 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	435 782	390 760
Summa kortfristiga skulder		5 441 172	1 491 451
Summa eget kapital och skulder		10 664 961	11 304 683

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	444 404	248 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	316 837	316 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	761 241	564 934
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 667	-38 472
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 949 721	495 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 945 054	1 022 128
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående installationer	-85 704	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 704	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 843 888	-553 816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 843 888	-553 816
Årets kassaflöde	-413 256	468 312
Likvidamedel vid årets början	2 115 255	1 646 943
Likvidamedel vid årets slut	1 701 999	2 115 255

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Del av stambyte och badrumsrenovering	Linjär	50
Dörrar, trapphus	Linjär	50
Sophus, Grill- och lekplats	Linjär	10
Bastu & gym	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 007 212	2 962 512
Hyrer, bostäder	75 381	74 544
Hyrer, garage	116 676	116 676
Hyrer, p-platser	55 760	55 677
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-389	-286
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-333	-94
Summa nettoomsättning	3 254 307	3 209 029

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	132 192	132 192
Övriga lokalintäkter (bastu)	2 350	7 800
Övriga ersättningar (pantsättnings- och överlåtelseavgifter)	14 923	21 864
Ersättningar från Riksbyggen	3 850	0
Övriga rörelseintäkter (masthyra, 2:a handsuthyrning, påminnelseavg.)	47 816	40 146
Försäkringsersättningar	54 214	0
Summa övriga rörelseintäkter	255 345	202 002

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-108 144	-128 091
Reparationer	-75 211	-217 059
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 768	-110 448
Försäkringspremier	-87 353	-85 264
Kabel- och digital-TV	-185 563	-189 627
Återbäring från Riksbyggen	7 700	8 100
Obligatoriska besiktningar	0	-3 060
Bevakningskostnader (jourtryckningar)	-6 075	-4 556
Övriga utgifter, köpta tjänster för skadebesiktning	0	-4 125
Snö- och halkbekämpning	-74 795	-88 882
Förbrukningsinventarier	-9 552	-5 555
Vatten	-358 568	-315 774
Fastighetsel	-70 762	-67 998
Uppvärmning	-580 603	-592 264
Sophantering och återvinning	-136 849	-129 178
Förvaltningsarvode drift	-435 828	-429 466
Summa driftskostnader	-2 236 371	-2 363 248

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-135 255	-132 689
Lokalkostnader	-38 138	-40 426
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-29 270	-5 718
Påminnelseavgifter	-360	-540
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 388	-22 359
Representation	-1 415	0
Kontorsmateriel	-1 381	0
Telefon (återbetalning 2021, uppsagt fast abonnemang)	0	298
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 160
Bankkostnader	-2 214	-1 788
Summa övriga externa kostnader	-242 675	-219 132

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-73 981	-68 260
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 436	-6 012
Sociala kostnader	-23 571	-21 977
Summa personalkostnader	-105 988	-96 249

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-84 400	-84 400
Avskrivningar tillkommande utgifter	-232 437	-232 437
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-316 837	-316 837

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på andelar via Riksbyggen	10 368	10 368
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 368	10 368

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	2 492	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	9 570	4 034
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	5
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 085	4 039

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-185 353	-181 467
Övriga räntekostnader	-477	-408
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-185 829	-181 875

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 220 009	4 220 009
Mark	250 000	250 000
Tillkommande utgifter	11 163 482	11 163 482
Markanläggning	203 125	203 125
	15 836 616	15 836 616
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 836 616	15 836 616
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 735 578	-3 651 178
Tillkommande utgifter	-3 119 170	-2 886 733
Markanläggningar	-203 125	-203 125
	-7 057 873	-6 741 036
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-84 400	-84 400
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-232 437	-232 437
	-316 837	-316 837
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 374 710	-7 057 873
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 461 905	8 778 742
Varav		
Byggnader	400 030	484 430
Mark	250 000	250 000
Tillkommande utgifter	7 811 875	8 044 312
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 200 000	47 200 000
Lokaler	540 000	540 000
Totalt taxeringsvärde	49 740 000	47 740 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 540 000</i>	<i>34 540 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>13 200 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer (pågående)	85 704	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 704	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 704	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 704	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
216 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	0	28 350
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	28 350

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 589	4 863
Fordringar hos Riksbyggen	553	0
Momsfordran	9 523	0
Summa övriga fordringar	14 665	4 863

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 979	87 353
Förutbetalt förvaltningsarvode	128 074	131 440
Förutbetald renhållning	8 684	2 787
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 903	30 903
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 048	16 989
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 687	269 472

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 388 822	1 677 016
Transaktionskonto	313 178	438 240
Summa kassa och bank	1 702 000	2 115 255

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	12 862 114	13 610 130
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 843 888	-558 056
Långfristig skuld vid årets slut	8 018 226	13 052 074

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-07-30	2 230 770,00	-2 000 000,00	230 770,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2023-01-30	347 960,00	0,00	100 000,00	247 960,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2023-06-01	4 230 080,00	0,00	187 968,00	4 042 112,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-09-01	774 868,00	0,00	30 000,00	744 868,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-09-01	2 019 414,00	0,00	97 320,00	1 922 094,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2025-07-30	0,00	1 000 000,00	6 095,00	993 905,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-06-01	1 780 000,00	0,00	40 000,00	1 740 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-09-01	2 227 038,00	0,00	49 768,00	2 177 270,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2027-07-30	0,00	1 000 000,00	6 095,00	993 905,00
Summa			13 610 130,00	0,00	748 016,00	12 862 114,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 843 888 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 018 226 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 4 042 112 kr och 247 960 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 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	131 715	417 468
Summa leverantörsskulder	131 715	417 468

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	9 475	9 262
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	114 768	110 448
Debiterad preliminärskatt	-113 700	-111 144
Summa skatteskulder	10 543	8 566

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån under betalning	0	76 038
Skuld sociala avgifter och skatter	17 230	40 562
Clearing, oidentifierad inbetalning	2 014	0
Summa övriga skulder	19 244	116 600

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 000	0
Upplupna räntekostnader	11 129	8 174
Upplupna driftskostnader	0	938
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 271
Upplupna elkostnader	6 297	6 381
Upplupna värmekostnader	81 680	85 520
Upplupna styrelsearvoden	50 806	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 719
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	270 870	272 758
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	435 782	390 760

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 013 700	16 013 700

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

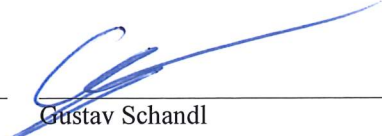
Styrelsens underskrifter


Visby 2023-04-04
Ort och datum

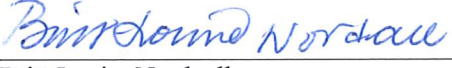

Tove Öberg


Christina Mellbris


Susanne Prinz


Gustav Schandl


Rita Anttila


Britt-Louise Nordvall

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2023


Anita Levander, Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB


Mattias Legnér
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Signalisten

Org.nr. 734000-2661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Signalisten 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 revisionsmed 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 revisorsmed 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 revisionsmed 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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Signalisten för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

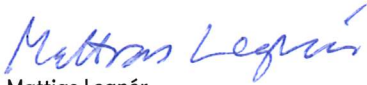
Visby den 7/5 2023



Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor



Mattias Legnér

Förtroendevald revisor

RB BRF Signalisten

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras 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 företags 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 Signalisten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Signalisten 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

