
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Skäran
Org nr: 7164049459



Dagordning till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Skäran

Datum 2024-05-15
Dagordning § 59 i stadgarna

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

Hänskjutna frågor från styrelsen:

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

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

- T. Stämmans avslutande

Välkomna

Medlemsvinst

RBF Skäran 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 10 300 kronor i återbäring samt 3 900 kronor i utdelning.

RIM

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skäran får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av mera underhåll, externa kostnader och högre räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 46% till 67%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 46 % till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 347 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 115 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Skäran 1 i Region Gotland med 130 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Trädgårdsgatan 255-515 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	4 rok	5 rok	Summa
6	34	52	34	4	130

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	95	114

Total tomtarea 43 969 m²

Total bostadsarea 10 773 m²

Lokal 1 334 m²

Årets taxeringsvärde 109 491 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 109 491 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

[Signature]

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
Källsortering	Ragn-Sells
Fiber	Telia
El	GEAB
Brandskydd	Anticimex

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 338 tkr och planerat underhåll för 3 974 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 4 211 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 391 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 23 675 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 367 tkr (220 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 400 tkr (223 kr/m²).

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

RM

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Expansionskärl	2007
Lekplats	2009
Balkonger	2010
Asfalt	2013
Tak	2016
Elinstallationer	2016
Samlingslokal	2018
Lokal & Kontor	2019
Ventilation	2019
Div. fasadarbeten	2019
Målning lekplats	2019
Tvättstuga	2020
Belysning	2020
Takbesiktning	2020
Markytor	2020
Målning	2021
Ventilation	2021
Garage o p-platser	2021/2022
Installationer, låssystem	2022
Fasader, dörrar	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer värme	187 128
Dörrar	3 786 890

2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Rosvall	Ordförande	2024
Philip Larsson	Sekreterare	2025
Kristina Olsson	Ledamot	2024
Philip Larsson	Ledamot	2025
Monica Bengtsson	Ledamot	2024
Maria Nilsson	Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Gunnel Johansson	Suppleant	2024
Zerina Tillberg	Suppleant	2024
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Revision o Redovisning på Gotland	Auktoriserad revisor	2024
Lena Lindberg	Intern revisor	2024

Valberedning

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Johnny Olsson	Sammanställande	2024
Sture Sandkvi		2024
Börje Nilsson		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 194 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 191 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 7 % 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 740 kr/m²/år.

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

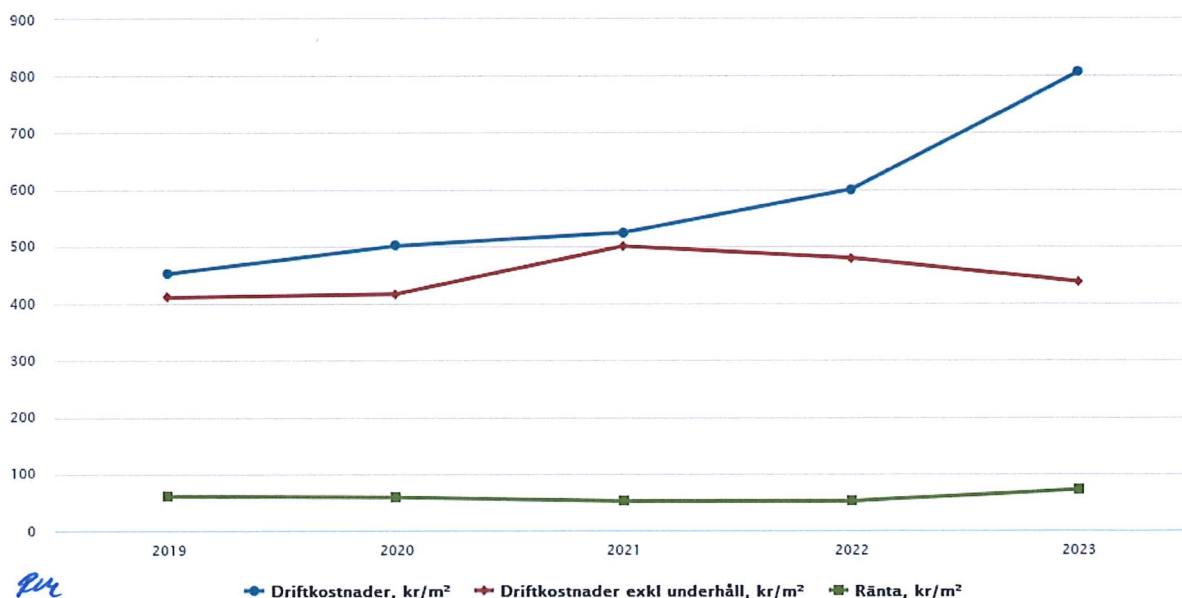
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

[Signature]

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 053 000	7 864 027	8 108 494	8 029 191	7 856 620
Rörelsens intäkter	8 562 727	8 312 396	8 580 164	8 437 025	8 298 431
Resultat efter finansiella poster	-3 462 713	-226 799	815 271	652 587	1 069 510
Årets resultat	-3 462 713	-226 799	815 271	652 587	1 069 510
Resultat exkl avskrivningar	-2 115 235	1 109 616	2 115 013	1 952 328	2 360 140
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 515 235	136 616	1 142 013	979 328	1 387 140
Balansomslutning	43 969 085	51 283 868	51 593 780	52 370 691	52 461 676
Årets kassaflöde	-6 197 616	746 524	332 905	1 312 112	1 354 662
Soliditet %	17	22	22	20	19
Likviditet %	218	46	438	373	394
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	740	731	754	747	732
Driftkostnader kr/kvm	723	534	466	446	402
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	394	426	445	370	365
Energikostnad kr/kvm	238	223	223	200	199
Underhållsfond kr/kvm	290	421	448	388	326
Reservering till underhållsfond kr/kvm	198	80	80	80	80
Sparande kr/kvm	173	224	220	266	232
Ränta kr/kvm	63	45	45	51	53
Skuldsättning kr/kvm	2 856	3 622	3 223	3 323	3 417
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 856	3 622	3 223	3 323	3 417
Räntekänslighet %	4,3	5,0	4,8	5,0	5,2



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

RWS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 840 932	5 091 023	1 373 740	-226 799
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-226 799	226 799
Reservering underhållsfond		2 400 000	-2 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 974 018	3 974 018	
Årets resultat				-3 462 713
Vid årets slut	4 840 932	3 517 005	2 720 959	-3 462 713

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 146 941
Årets resultat	-3 462 713
Årets fondavsättning	-2 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 974 018
Summa	-741 753

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 741 753**

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

RMS

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 053 000	7 864 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	509 727	448 369
Summa rörelseintäkter		8 562 727	8 312 396
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 748 835	-6 461 458
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 117 683	-210 290
Personalkostnader	Not 6	-162 057	-76 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 347 478	-1 336 415
Summa rörelsekostnader		-11 376 053	-8 084 196
Rörelseresultat		-2 813 326	228 200
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 900	18 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	113 503	72 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-766 790	-545 977
Summa finansiella poster		-649 386	-454 999
Resultat efter finansiella poster		-3 462 713	-226 799
Årets resultat		-3 462 713	-226 799

Zus

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	37 832 793	39 113 959
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	274 870	193 662
Summa materiella anläggningstillgångar		38 107 663	39 307 621
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	195 000	195 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		195 000	195 000
Summa anläggningstillgångar		38 302 663	39 502 621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		103	4 437
Övriga fordringar		22 178	16 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	685 233	604 819
Summa kortfristiga fordringar		707 514	625 262
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 958 908	11 156 524
Summa kassa och bank		4 958 908	11 156 524
Summa omsättningstillgångar		5 666 422	11 781 247
Summa tillgångar		43 969 085	51 284 407

2023

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 840 932	4 840 932
Fond för yttre underhåll		3 517 005	5 091 023
Summa bundet eget kapital		8 357 937	9 931 955
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 720 959	1 373 740
Årets resultat		-3 462 713	-226 799
Summa fritt eget kapital		-741 753	1 146 941
Summa eget kapital		7 616 183	11 078 896
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 927 761	14 862 579
Summa långfristiga skulder		27 927 761	14 862 579
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 643 801	20 892 232
Leverantörsskulder		469 193	1 236 132
Skatteskulder		9 951	0
Övriga skulder		0	2 160 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 302 196	1 054 201
Summa kortfristiga skulder		8 425 141	25 342 393
Summa eget kapital och skulder		43 969 085	51 284 407

Rus

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 462 713	-226 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 347 478	1 336 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 115 235	1 109 616
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-82 252	-60 988
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-16 917 252	22 836 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 114 739	23 885 357
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-147 520	-215 503
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-147 520	-215 503
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	13 065 182	-22 923 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 065 182	-22 923 330
Årets kassaflöde	-6 197 616	746 524
Likvidamedel vid årets början	11 156 524	10 410 000
Likvidamedel vid årets slut	4 958 908	11 156 524
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

RM

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
Tillkommande utgifter lägenheter	Linjär	10
Tillkommande utgifter fönster	Linjär	50
Markanläggningar p-plats + asfalt	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 290 612	7 218 624
Hyrer, lokaler	9 456	9 456
Hyrer, garage	282 250	225 600
Hyrer, p-platser	135 575	101 700
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 000	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-123	0
Elavgifter	336 230	308 847
Summa nettoomsättning	8 053 000	7 864 027

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	351 000	351 000
Övriga lokalintäkter	8 282	5 800
Övriga ersättningar	82 168	81 065
Övriga rörelseintäkter	25 378	8 875
Försäkringsersättningar	42 899	1 629
Summa övriga rörelseintäkter	509 727	448 369

201

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-3 974 018	-1 301 551
Reparationer	-337 516	-316 769
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-232 870	-222 380
Arrendeavgifter	-1 755	-1 583
Försäkringspremier	-211 966	-189 025
Kabel- och digital-TV	-357 240	-357 240
Återbäring från Riksbyggen	10 300	11 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 502	-32 874
Serviceavtal	-44 886	-20 678
Snö- och halkbekämpning	-255 564	-148 957
Förbrukningsinventarier	-32 458	-50 258
Fordons- och maskinkostnader	-164	-686
Vatten	-826 755	-702 364
Fastighetsel	-493 717	-454 068
Hushållsel	-250	-3 000
Uppvärmning	-1 563 403	-1 542 694
Sophantering och återvinning	-291 326	-231 730
Förvaltningsarvode drift	-103 744	-896 699
Summa driftskostnader	-8 748 835	-6 461 458

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-985 030	-41 126
IT-kostnader	-9 889	-8 618
Arvode, yrkesrevisorer	-20 581	-14 030
Övriga förvaltningskostnader	-23 739	-59 174
Kreditupplysningar	-1 125	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 624	-21 494
Kontorsmateriel	-6 572	0
Telefon och porto	-4 341	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-17	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 200	-5 200
Konsultarvoden	-45 728	-58 494
Bankkostnader	-3 837	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-1 117 683	-210 290

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-126 775	-53 250
Övriga ersättningar	-1 007	-796
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 000
Sociala kostnader	-34 275	-17 987
Summa personalkostnader	-162 057	-76 033



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-979 011	-979 011
Avskrivning Markanläggningar	-9 700	-9 700
Avskrivning Markinventarier	-43 101	-43 101
Avskrivningar tillkommande utgifter	-292 455	-292 455
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 212	-12 148
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 347 478	-1 336 415

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning av andelar i Intresseföreningen via Riksbyggen	3 900	18 720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 900	18 720

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 361	13 173
Ränteintäkter från likviditetsplacering	110 513	58 973
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	148	113
Övriga ränteintäkter	481	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	113 503	72 259

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-766 496	-545 311
Övriga räntekostnader	-294	-666
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-766 790	-545 977

2024

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	48 950 532	48 950 532
Mark	958 400	958 400
Tillkommande utgifter	14 802 124	14 802 124
Markanläggning	1 175 247	1 175 247
	65 886 303	65 886 303
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 886 303	65 886 303
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 902 020	-21 923 009
Tillkommande utgifter	-2 811 477	-2 519 022
Markanläggningar	-1 058 847	-1 049 147
	-26 772 344	-25 491 178
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-979 011	-979 011
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-292 455	-292 455
Årets avskrivning markanläggningar	-9 700	-9 700
	-1 281 166	-1 281 166
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 053 510	-26 772 344
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 832 793	39 113 959
Varav		
Byggnader	25 069 500	26 048 511
Mark	958 400	958 400
Tillkommande utgifter	11 698 192	11 990 647
Markanläggningar	106 700	116 400
Totalt taxeringsvärde	109 491 000	109 491 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 912 000</i>	<i>87 912 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 579 000</i>	<i>21 579 000</i>

RUM

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	255 895	255 895
Installationer	356 727	356 727
Inventarier och verktyg	276 243	60 739
	888 865	637 361
Årets anskaffningar		
Markinventarier	147 520	215 504
	147 520	215 504
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 036 385	888 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-295 375	-255 895
Installationer	-356 727	-356 727
Markinventarier	-43 101	-27 333
	-695 203	-639 955
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 148	-12 148
Markinventarie	-43 101	-43 101
	-55 249	-55 249
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-750 452	-695 204
Restvärde enligt plan vid årets slut	285 933	193 661
Varav		
Inventarier och verktyg	9 110	21 258
Installationer	0	0
Markinventarie	265 759	172 403
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	195 000	195 000
Summa andra långfristiga fordringar	195 000	195 000

204

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	252 406	211 966
Förutbetalt förvaltningsarvode	255 605	234 126
Förutbetald elavgift	90 659	78 450
Förutbetald renhållning	3 575	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 540	59 540
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 171	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 277	20 737
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	685 233	604 819

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	1 568
Bankmedel	3 831 849	8 914 336
Företagskonto	13 700	0
Transaktionskonto	1 113 359	2 240 620
Summa kassa och bank	4 958 908	11 156 524

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	34 571 562	35 754 811
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-815 760	-3 264 170
Omsättning 2024	-5 828 041	-17 628 062
Långfristig skuld vid årets slut	27 927 761	14 862 579

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,91%	2024-03-01	13 728 718,00	-13 067 094,00	661 624,00	0,00
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-04-02	2 163 644,00	0,00	17 163,00	2 146 481,00
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-04-02	3 762 770,00	0,00	81 210,00	3 681 560,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-09-01	7 826 135,00	0,00	251 780,00	7 574 355,00
SBAB	4,12%	2025-11-17	0,00	13 067 094,00	0,00	13 067 094,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2026-03-30	8 273 544,00	0,00	171 472,00	8 102 072,00
Summa			35 754 811,00	0,00	1 183 249,00	34 571 562,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 815 760 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 263 040 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 492 762 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 146 481 kr och 3 681 560 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.

Rut

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 509	16 731
Upplupna räntekostnader	123 932	24 577
Upplupna driftskostnader	45 861	0
Upplupna elkostnader	59 933	56 556
Upplupna värmekostnader	222 103	222 382
Upplupna styrelsearvoden	55 725	53 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 868	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 455	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	710 809	680 705
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 302 196	1 054 201

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	48 335 000	48 335 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 20/2-2024

Ort och datum

Fredrik Rosvall

Philip Larsson

Monica Bengtsson

Maria Nilsson

Philip Larsson

Kristina Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

8/4-2024

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Lena Lindberg/Intern revisor
Brf Skäran

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skäran
Org.nr 716404-9459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

RM

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

RW

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

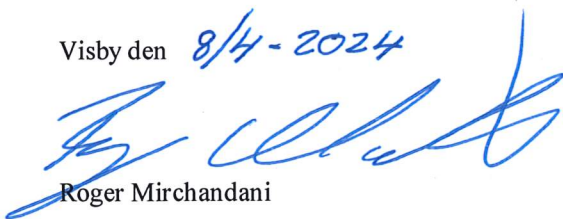
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

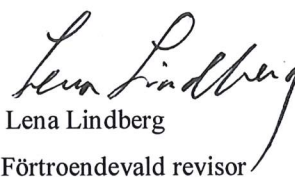
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

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

Visby den 8/4-2024



Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor



Lena Lindberg
Förtroendevald revisor

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.

Arsavgift

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 Skäran

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skäran 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

