

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Visbyhus nr 3
Org nr: 7340002547



§ 59 Dagordning

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd.
- C. Val av stämmoordförande
- D. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- E. Val av en person som har att jämte stämmoordförande 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
- T. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 3 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-04-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre underhålls- och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 426% till 84%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 426% till 203%.

I resultatet ingår avskrivningar med 136 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -328 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet kommer inte att påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Styrelsen ser även över flera energieffektiviserande åtgärder som innebär lägre driftskostnader.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Narcissen 14 i Region Gotland med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Lännaplan2A-2G i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	18
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	12



Total tomtarea	5 413 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 364 m ²
Total lokalarea	172 m ²

Årets taxeringsvärde	25 866 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 866 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Driftövervakning
GEAB	El och fjärrvärme
Telia	TV, data, telefoni
Riksbyggen	Tvättstugservice
Riksbyggen	Brandskyddsavtal
Riksbyggen	Energioptimering

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 69 tkr och planerat underhåll för 717 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Plus

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 498 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 211 kr/m². Den rekommenderade avsättningen uppgår till 510 tkr per år, vilket motsvarar 216 kr/m²

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 496 tkr (210 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den rekommenderade avsättningen. Hos föreningen ligger reserveringen i nivå med den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1994	Inkl badrumsrenovering
Fönsterbyte	1991	Byte till 3-glas
El	1998	Omdragning av elinstallationer
Fasadrenovering inkl balkonger	2007-2008	Inkl byte av lägenhetsdörrar och fönsterdörrar
Byte av torktumlare	2016	
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Låsbyte	2017	I lägenhetsdörrar, entrédörrar & allmänna dörrar.
Taggsystem	2017	Har installerats till entréportarna
Isolering vindar, dränering baksida av huset	1999	
Stamspolning	2019	
Byte DUC driftundercentral	2021	
Byte rör i bottenstammar	2022	Samt dränering framsida hus

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Slutfaktura bottenstammar	232 500
Termostatbyte	466 595

Planerat underhåll

	År
Målning fönster, balkongdörrar, undersida balkong	2024

2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claudia Castillo	Ordförande	2024
Robert Gustafsson	Vice ordförande	2024
Louise Berry	Ledamot	2024
Nils Högfeldt	Ledamot	2024
Petra Ahdrian	Ledamot Riksbyggen	2024 (slutat på Riksbyggen)

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Nilsson	Suppleant	2024
Ulla Pettersson	Suppleant	2024
Ida Karlsson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Gunnel Ahlgren	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Kätting	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Andreeff Högfeldt	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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 13 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 834 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.

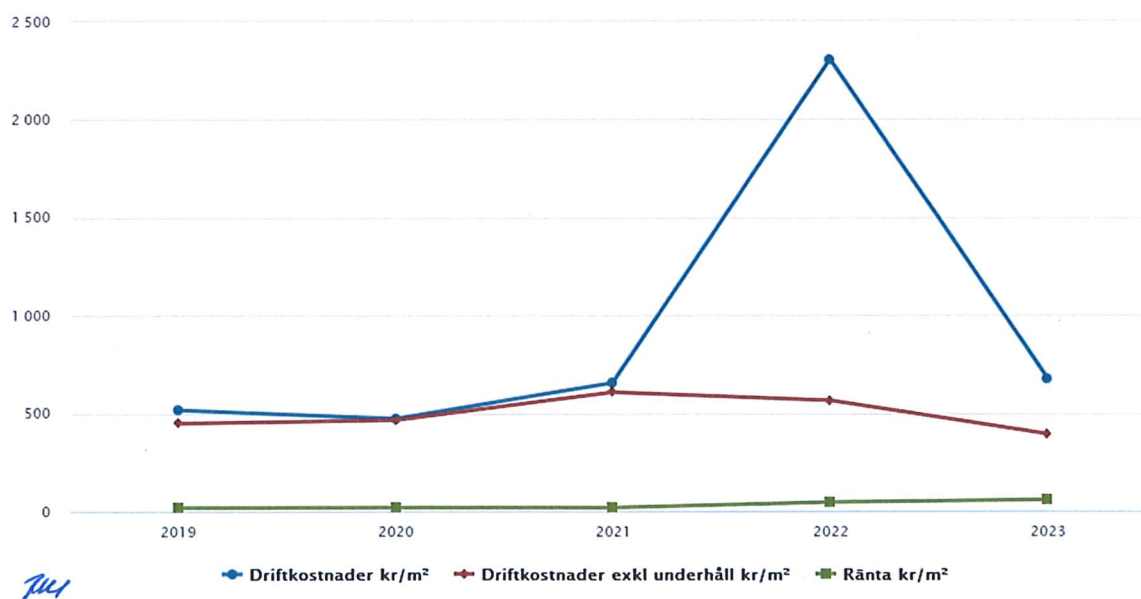
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Rut

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 008	1 915	1 825	1 773	1 690
Rörelsens intäkter	2 014	1 922	2 037	1 781	1 703
Resultat efter finansiella poster	-465	-4 384	55	234	47
Årets resultat	-465	-4 384	55	234	47
Resultat exkl avskrivningar	-328	-4 248	191	375	188
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-824	-4 818	-373	125	-12
Balansomslutning	4 696	4 816	4 663	4 675	4 569
Årets kassaflöde	-8	285	122	223	146
Soliditet %	-72	-60	32	30	26
Likviditet %	84	426	425	430	331
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	88	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	834	794	756	734	699
Driftkostnader kr/kvm	674	2 305	654	472	516
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	391	563	606	464	448
Energikostnad kr/kvm	218	215	213	204	204
Underhållsfond kr/kvm	197	37	601	427	336
Reservering till underhållsfond kr/kvm	196	225	222	99	79
Sparande kr/kvm	153	67	124	155	142
Ränta kr/kvm	57	45	18	18	18
Skuldsättning kr/kvm	2 873	2 930	1 148	1 189	1 229
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 082	3 143	1 231	1 276	1 318
Räntekänslighet %	3,7	4,0	1,6	1,7	1,9



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.

DM

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 100	93 911	1 338 154	-4 384 098
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 384 098	4 384 098
Reservering underhållsfond		496 000	-496 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-90 000	90 000	
Årets resultat				-464 507
Vid årets slut	41 100	499 911	-3 451 944	-464 507

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 045 944
Årets resultat	-464 507
Årets fondreservering enligt stadgarna	-496 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	90 000
Summa	-3 916 451

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 916 451**

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

BM

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 008 013	1 914 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 611	6 963
Summa rörelseintäkter		2 013 624	1 921 737
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 709 583	-5 845 465
Övriga externa kostnader	Not 5	-481 066	-102 495
Personalkostnader	Not 6	-36 286	-59 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-136 318	-136 318
Summa rörelsekostnader		-2 363 254	-6 143 987
Rörelseresultat		-349 630	-4 222 250
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	200	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 241	4 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-144 318	-166 864
Summa finansiella poster		-114 877	-161 848
Resultat efter finansiella poster		-464 507	-4 384 098
Årets resultat		-464 507	-4 384 098

Rus

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 789 018	2 925 336
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 789 018	2 925 336
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		2 799 018	2 935 336
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	500
Övriga fordringar		14 740	14 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	191 401	166 353
Summa kortfristiga fordringar		206 261	181 567
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 690 691	1 698 796
Summa kassa och bank		1 690 691	1 698 796
Summa omsättningstillgångar		1 896 952	1 880 363
Summa tillgångar		4 695 970	4 815 700

RM

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 100	41 100
Fond för yttre underhåll		499 911	93 911
Summa bundet eget kapital		541 011	135 011
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 451 944	1 338 154
Årets resultat		-464 507	-4 384 098
Summa fritt eget kapital		-3 916 451	-3 045 944
Summa eget kapital		-3 375 440	-2 910 934
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 810 209	7 284 865
Summa långfristiga skulder		5 810 209	7 284 865
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 474 656	146 040
Leverantörsskulder		371 558	48 540
Skatteskulder		4 568	6 037
Övriga skulder		42 933	24 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	367 487	216 837
Summa kortfristiga skulder		2 261 202	441 768
Summa eget kapital och skulder		4 695 970	4 815 700

rum

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-464 507	-4 384 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	136 318	136 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-328 189	-4 247 780
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-24 694	-4 148
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 819 434	16 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 466 551	-4 235 398
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 474 655	4 519 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 474 655	4 519 961
Årets kassaflöde	-8 105	284 563
Likvidamedel vid årets början	1 698 796	1 414 233
Likvidamedel vid årets slut	1 690 691	1 698 796
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

2022s kassaflöde är reviderat och uppdaterat efter balansräkningen

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande, del av kostn för fasadren. dörrar	Linjär	50
Markanläggning, uteplats	Linjär	10

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	1 971 288	1 877 424
Hyrer, bostäder	350	0
Hyrer, garage	35 775	36 000
Hyrer, övriga	0	750
Elavgifter	600	600
Summa nettoomsättning	2 008 013	1 914 774

RK

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	5 251	6 483
Övriga rörelseintäkter	360	480
Summa övriga rörelseintäkter	5 611	6 963

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-717 063	-4 417 500
Reparationer	-68 770	-211 915
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-71 398	-68 458
Försäkringspremier	-29 251	-26 117
Kabel- och digital-TV	-134 028	-134 208
Återbäring från Riksbyggen	4 200	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 651
Obligatoriska besiktningar	-21 092	0
Bevakningskostnader	-1 519	-1 519
Snö- och halkbekämpning	-27 279	-13 744
Förbrukningsinventarier	-6 140	-5 199
Vatten	-204 631	-175 179
Fastighetsel	-45 438	-36 871
Uppvärmning	-303 591	-332 144
Sophantering och återvinning	-83 582	-76 484
Förvaltningsarvode drift	0	-345 578
Summa driftskostnader	-1 709 583	-5 845 465

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-447 546	-72 749
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-14 688
Övriga förvaltningskostnader	-4 766	-5 559
Kreditupplysningar	-41	-480
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 875	-3 864
Medlems- och föreningsavgifter	-1 680	-1 680
Bankkostnader	-2 283	-3 475
Summa övriga externa kostnader	-481 066	-102 495

2024

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-14 250	-33 120
Sammanträdesarvoden	-16 313	-9 048
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-180	-6 760
Sociala kostnader	-5 543	-10 781
Summa personalkostnader	-36 286	-59 709

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-96 078	-96 078
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 240	-40 240
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-136 318	-136 318

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	200	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	200	960

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-144 318	-114 153
Övriga räntekostnader	0	-251
Övriga finansiella kostnader	0	-52 460
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-144 318	-166 864

RM

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 803 914	4 803 914
Tillkommande utgifter	2 012 000	2 012 000
Markanläggning	44 935	44 935
	6 860 849	6 860 849
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 860 849	6 860 849
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 246 737	-3 150 659
Mark	0	0
Tillkommande utgifter	-643 840	-603 600
Markanläggningar	-44 935	-44 392
	-3 935 512	-3 799 194
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-96 078	-96 078
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 240	-40 240
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-136 321	-136 318
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 071 833	-3 935 512
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 789 016	2 925 336
Varav		
Byggnader	1 461 098	1 557 176
Tillkommande utgifter	1 327 920	1 368 160
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 400 000	25 400 000
Lokaler	466 000	466 000
Totalt taxeringsvärde	25 866 000	25 866 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 366 000</i>	<i>18 366 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 500 000</i>	<i>7 500 000</i>
<i>PM</i>		

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 433	36 433
Installationer		0
	36 433	36 433
Utrangeringar		
Installationer		0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	36 433	36 433
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 433	-36 433
	-36 433	-36 433
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 433	-36 433
	-36 433	-36 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
20 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 102	29 251
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 091	77 962
Förutbetald renhållning	0	1 443
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 338	22 338
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 870	35 359
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 401	166 353

RUN

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	112	191
Bankmedel	1 359 950	1 331 308
Transaktionskonto	330 630	367 297
Summa kassa och bank	1 690 691	1 698 796

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 284 865	7 430 905
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-146 040	-146 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 328 616	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 810 209	7 284 865

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,28%	2024-09-01	555 112,00	0,00	23 048,00	532 064,00
STADSHYPOTEK	3,86%	2024-12-01	836 380,00	0,00	39 828,00	796 552,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-12-30	820 280,00	0,00	18 128,00	802 152,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2027-03-01	604 008,00	0,00	18 536,00	585 472,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2027-03-01	4 615 125,00	0,00	46 500,00	4 568 625,00
Summa			7 430 905,00	0,00	146 040,00	7 284 865,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 146 040 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 284 865 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 532 064 kr och 796 552 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.

RM

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 378	0
Upplupna räntekostnader	5 861	6 246
Upplupna driftskostnader	18 304	9 906
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	66 657	1 163
Upplupna elkostnader	4 293	3 165
Upplupna värmekostnader	44 106	47 472
Upplupna kostnader för renhållning	3 217	0
Upplupna styrelsearvoden	27 863	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 760
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 808	143 126
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	367 487	216 837

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 938 000	9 938 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

RM

Styrelsens underskrifter

Visby 8/3-2024
Ort och datum

Claudia Castillo
Claudia Castillo

Nils Högfeldt
Nils Högfeldt

Robert Gustafsson
Robert Gustafsson

Louise Berry
Louise Berry

Marie Nilsson, ersättare (Petra Ahdrian avslutat tjänst på RB)
Marie Nilsson, ersättare (Petra Ahdrian avslutat tjänst på RB)

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/3-2024

Revision och Redovisning på Gotland AB

Roger Mirchandani
Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Gunnel Ahlgren
Gunnel Ahlgren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 3
Org.nr 734000-2547

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

RU

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 3 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.

Rut

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

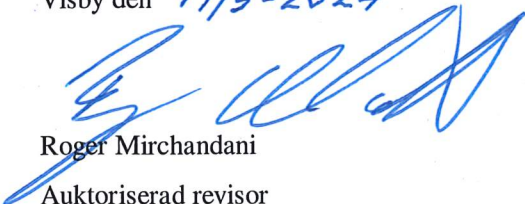
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Visby den 19/3-2024


Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor


Gunnel Ahlgren
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 Visbyhus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 3 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

