
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Visbyhus nr 13
Org nr: 7340002638



**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VISBYHUS NR 13****Ordinarie föreningsstämma****DAGORDNING**

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

Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 13 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 5 200 kronor i återbäring samt 11 220 kronor i utdelning.

Sum

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 13 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 på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år pga högre underhåll och räntekostnaderna har ökat på grund av att omsatta lån fått högre ränta. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 293%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 3 356 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 952 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gurkan 1 och 2 i Region Gotland med 374 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Tjelvarvägen 10-28 och Irisdalsgatan 2-80 i Visby.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Hyresrätt	Summa
8	136	200	29	1	374

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Carport platser
4	14	263	164

Total tomtarea	59 718 m ²
Total bostadsarea inkl hyresrätt	28 892 m ²
Total lokalarea	560 m ²

Årets taxeringsvärde	241 159 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	241 159 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,80 % av föreningens nettoomsättning.

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.

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 669 tkr och planerat underhåll för 3 893 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 3 325 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 581 tkr.

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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll sedan 12 år tillbaka

Beskrivning	År
Stambyte	2011/2014
Asfalt	2014
Belysning	2015
Lägenhetsdörrar, Balkongdörrar och fönster	2015/2016
Lokaler	2015/2016
El & Låssystem	2016
Kodlås	2018/2019
Lokaler	2019
Tvättstuga	2019
Ventilation	2019
Tvättstuga	2020
Låssystem	2020
Byte hänggrännor	2020
Markytor, borttag av träd	2020
Garage o p-platser	2020
Tvättstuga, borttag av oljetank, planeringar mm	2021
El installation	2021
Målning entrédörrar	2021
Garage, p-platser, portar o dörrar	2022
Installationer	2022

Målning trapphus	2022/2023
Planteringar	2022
Garage o p-platser	2022

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Målning trapphus	2 166 009
Installationer el	728 202
Akustikundertak	557 750
Markytor, skärmtak	110 184
Garage och p-platser	331 184

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Holmstedt	Ordförande	2025
Håkan Lagerqvist	Ledamot	2025
Lena Karlsson	Ledamot	2024
Ronny Larsson	Ledamot	2025
Annette Nilsson	Ledamot	2024
Peter Landergren	Ledamot	2024
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2024
Suppleant	2024
Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Ingrid Johansson	Intern revisor	2024
Rolf Virgin	Intern suppleant	2024

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2024
2024
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.

Rus

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 479 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 47 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 470 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5 % från 2024-01-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 658 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.

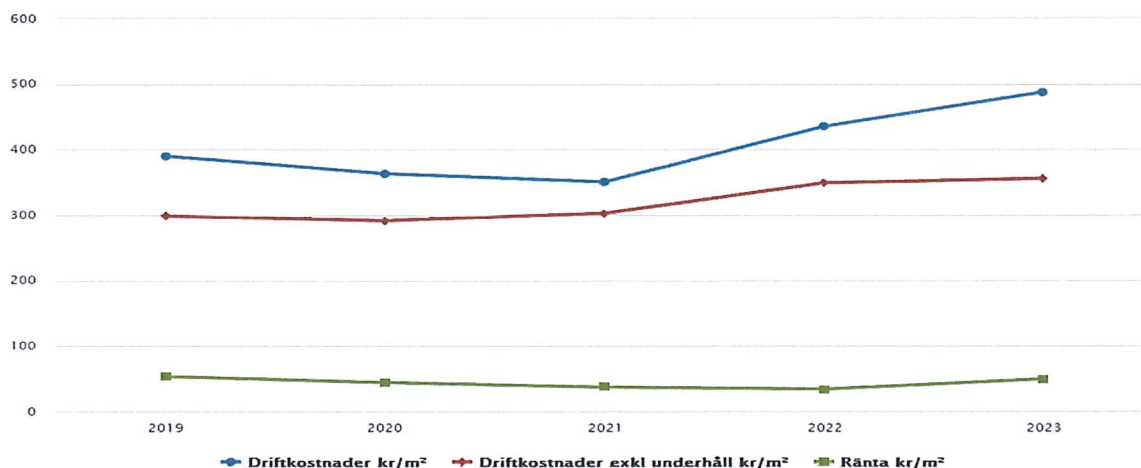
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	20 805 256	19 844 256	19 008 039	18 982 457
Rörelsens intäkter	21 181 182	20 104 186	19 265 103	19 131 698
Resultat efter finansiella poster	-403 822	13 120	2 029 932	1 416 847
Årets resultat	-403 822	13 120	2 029 932	1 416 847
Resultat exkl avskrivningar	2 952 147	3 381 316	5 016 132	4 282 460
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	371 147	800 316	2 716 132	1 982 460
Balansomslutning	105 785 744	106 066 961	106 221 539	108 081 981
Årets kassaflöde	2 895 854	1 525 316	-2 473 745	-696 897
Soliditet %	11	11	11	9
Likviditet %	293	34	271	353
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	658	661	639	639
Driftkostnader kr/kvm	487	435	350	363
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	355	349	302	291
Energikostnad kr/kvm	238	234	192	182
Underhållsfond kr/kvm	117	161	160	130
Reservering till underhållsfond kr/kvm	88	88	78	78
Sparande kr/kvm	232	201	218	217
Ränta kr/kvm	49	34	37	44
Skuldsättning kr/kvm	3 046	3 109	3 079	3 219
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 116	3 179	3 150	3 294
Räntekänslighet %	4,5	6,5	4,9	5,2

rus



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.

Förlust: Föreningen har ej sparande som ligger i nivå med underhållsplanen men har budgeterat framåt för att klara att finansiera sitt sparande.

Lut

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 277 256	4 748 227	5 723 841	13 120
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			13 120	-13 120
Reservering underhållsfond		2 581 000	-2 581 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 893 329	3 893 329	
Årets resultat				-403 822
Vid årets slut	1 277 256	3 435 898	7 049 290	-403 822

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 736 960
Årets resultat	-403 822
Årets fondreservering	-2 581 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 893 329
Summa	6 645 467

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 645 467**

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

IM

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 805 256	19 844 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	375 926	259 930
Summa rörelseintäkter		21 181 182	20 104 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 357 205	-12 812 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-919 843	-813 135
Personalkostnader	Not 6	-1 801 223	-2 240 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 355 969	-3 368 196
Summa rörelsekostnader		-20 434 241	-19 234 465
Rörelseresultat		746 942	869 721
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 220	53 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	287 501	82 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 449 485	-992 605
Summa finansiella poster		-1 150 764	-856 601
Resultat efter finansiella poster		-403 822	13 120
Årets resultat		-403 822	13 120

Kus

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	86 977 826	89 904 585
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 137 095	2 566 305
Summa materiella anläggningstillgångar		89 114 921	92 470 590
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	561 000	561 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		561 000	561 000
Summa anläggningstillgångar		89 675 921	93 031 890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27 611	12 586
Övriga fordringar		152 302	66 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	829 735	751 494
Summa kortfristiga fordringar		1 009 648	830 749
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	15 100 175	12 204 322
Summa kassa och bank		15 100 175	12 204 322
Summa omsättningstillgångar		16 109 823	13 035 070
Summa tillgångar		105 785 744	106 066 961

Rus

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 277 256	1 277 256
Fond för yttre underhåll		3 435 898	4 748 227
Summa bundet eget kapital		4 713 154	6 025 483
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 049 289	5 723 841
Årets resultat		-403 822	13 120
Summa fritt eget kapital		6 645 467	5 736 960
Summa eget kapital		11 358 621	11 762 443
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	88 921 733	56 373 000
Summa långfristiga skulder		88 921 733	56 373 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	798 000	33 915 000
Leverantörsskulder		1 369 646	906 120
Skatteskulder		61 395	39 121
Övriga skulder		515 816	370 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 760 533	2 700 609
Summa kortfristiga skulder		5 505 390	37 931 518
Summa eget kapital och skulder		105 785 744	106 066 961

Sum

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-403 822	13 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 355 969	3 368 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 952 147	3 381 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-178 899	-171 279
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-32 426 128	33 747 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 652 880	36 957 339
Investeringsverksamheten		
Investeringar i tekniska anläggningar	0	-248 750
Investeringar i markinventarier	0	-2 720 178
Investeringar egen fastighet	0	-1 430 373
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 399 301
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	32 548 734	-31 032 723
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 548 734	-31 032 723
Årets kassaflöde	2 895 854	1 525 315
Likvidamedel vid årets början	12 204 321	10 679 006
Likvidamedel vid årets slut	15 100 175	12 204 321
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

2021

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
Stamreovering	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	25
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier och maskiner	Linjär	5-10

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	18 939 122	18 391 752
Hyror, bostäder	91 353	88 464
Hyror, lokaler	166 266	162 295
Hyror, garage	54 840	53 472
Hyror, p-platser	612 168	524 511
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 776	-8 030
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-399	-74
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 617	-25 093
Elavgifter	986 299	656 959
Summa nettoomsättning	20 805 256	19 844 256

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	135 455	112 836
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	225 344	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	1 685	78 727
Övriga rörelseintäkter	13 443	68 367
Summa övriga rörelseintäkter	375 926	259 930

2024

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-3 893 329	-2 544 198
Reparationer	-669 269	-644 946
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-605 876	-581 236
Försäkringspremier	-350 191	-312 672
Kabel- och digital-TV	-552 022	-551 523
Återbäring från Riksbyggen	5 200	7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 000	-3 737
Serviceavtal	-116 033	-93 003
Obligatoriska besiktningar	0	-9 024
Bevakningskostnader	-39 644	-27 531
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 557
Ersättningar till hyresgäster	-1 314	0
Förbrukningsinventarier	-180 153	-377 273
Fordons- och maskinkostnader	-95 075	-87 553
Vatten	-2 101 014	-1 894 740
Fastighetsel	-1 298 515	-1 498 817
Laddstolpar	-13 871	-15 000
Uppvärmning	-3 586 214	-3 493 919
Sophantering och återvinning	-726 943	-658 208
Förvaltningsarvode drift	-111 942	-19 908
Summa driftskostnader	-14 357 205	-12 812 747

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-644 638	-470 289
IT-kostnader	-45 859	-41 826
Arvode, yrkesrevisorer	-24 757	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-43 370	-63 473
Kreditupplysningar	-9 626	-4 878
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-72 482	-64 009
Representation	-2 857	0
Kontorsmateriel	-23 004	-54 007
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-359	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-23 350	-23 687
Serviceavgifter	0	-36 281
Konsultarvoden	-19 715	-22 427
Bankkostnader	-9 826	-3 119
Övriga externa kostnader	0	-8 513
Summa övriga externa kostnader	-919 843	-813 135

Rus

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-900 016	-1 172 535
Uttagsskatt	-312 777	-394 740
Styrelsearvoden	-184 874	-167 403
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-16 592
Pensionskostnader	-44 505	-53 423
Övriga personalkostnader	-1 073	-10 538
Sociala kostnader	-357 978	-425 157
Summa personalkostnader	-1 801 223	-2 240 388

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 461 522	-2 461 522
Avskrivning Markanläggningar	0	-20 000
Avskrivning Markinventarier	-272 018	-272 018
Avskrivningar tillkommande utgifter	-193 219	-193 219
Avskrivning Maskiner och inventarier	-333 848	-326 074
Avskrivning Installationer	-95 363	-95 363
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 355 969	-3 368 196

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning av andelar via Intresseföreningen	11 220	53 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 220	53 856

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 079	18 037
Ränteintäkter från likviditetsplacering	278 672	62 730
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 813	1 381
Övriga ränteintäkter	3 936	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	287 501	82 147

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 449 485	-991 884
Övriga räntekostnader	0	-721
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 449 485	-992 605

Ru

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	123 076 076	123 076 076
Mark	1 722 978	1 722 978
Tillkommande utgifter	4 936 728	4 936 728
Markanläggning	306 938	306 938
Markinventarier	2 912 611	192 433
	132 955 331	130 235 153
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	2 720 178
	0	2 720 178
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 955 331	132 955 331
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-38 524 357	-36 062 835
Tillkommande utgifter	-3 755 000	-3 561 781
Markanläggningar	-306 938	-286 938
Markinventarier	-464 451	-192 433
	-43 050 745	-40 103 986
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 461 522	-2 461 522
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-193 219	-193 219
Årets avskrivning markinventarier	-272 018	-272 018
Årets avskrivning markanläggningar	0	-20 000
	-2 926 759	-2 946 759
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-45 977 504	-43 050 745
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 977 827	89 904 585
Varav		
Byggnader	82 090 198	84 551 720
Mark	1 722 978	1 722 978
Tillkommande utgifter	988 509	1 181 728
MarkInventarier	2 176 142	2 448 160
Totalt taxeringsvärde	241 159 000	241 159 000
<i>varav byggnader</i>	<i>191 635 000</i>	<i>191 635 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 524 000</i>	<i>49 524 000</i>

Rut

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 508 113	1 259 363
Inventarier och verktyg	2 426 323	2 426 323
Installationer	1 730 331	299 957
	5 664 767	3 985 644
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	248 750
Inventarier och verktyg	0	1 430 374
	0	1 679 124
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 664 767	5 664 767
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-460 707	-252 897
Inventarier och verktyg	-2 242 435	-2 124 171
Installationer	-395 320	-299 957
	-3 098 462	-2 677 025
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-215 584	-207 810
Inventarier och verktyg	-118 264	-118 264
Installationer	-95 363	-95 363
	-429 211	-421 437
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 527 673	-3 098 462
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 137 094	2 566 306
Varav		
Maskiner och inventarier	831 822	1 047 406
Inventarier och verktyg	65 624	183 888
Installationer	1 239 648	1 335 011

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
1 122 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	561 000	561 000
Summa andra långfristiga fordringar	561 000	561 000

Rm

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	420 233	350 191
Förutbetalda driftkostnader	0	3 008
Förutbetalt förvaltningsarvode	176 750	117 572
Förutbetald elavgift	202 176	280 223
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 576	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	829 735	751 494

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	13 049 130	9 988 678
Transaktionskonto	2 051 044	2 215 644
Summa kassa och bank	15 100 175	12 204 322

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	89 719 733	90 288 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-798 000	-399 000
Omsättning 2024	0	-33 516 000
Långfristig skuld vid årets slut	88 921 733	56 373 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,81%	2025-08-15	22 800 000,00	0,00	0,00	22 800 000,00
SBAB	4,55%	2025-09-15	22 059 000,00	0,00	226 267,00	21 832 733,00
SBAB	0,68%	2026-01-19	11 400 000,00	0,00	0,00	11 400 000,00
SBAB	1,64%	2026-12-11	22 629 000,00	0,00	228 000,00	22 401 000,00
SBAB	4,07%	2028-01-14	11 400 000,00	0,00	114 000,00	11 286 000,00
Summa			90 288 000,00	0,00	568 267,00	89 719 733,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 798 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 192 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 85 729 733 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Rus

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	109 098	174 398
Upplupna sociala avgifter	26 146	24 985
Upplupna räntekostnader	92 009	92 633
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 286	4 624
Upplupna elkostnader	189 008	258 512
Upplupna värmekostnader	527 323	508 118
Upplupna styrelsearvoden	83 216	79 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 092	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 192	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 664 163	1 557 819
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 760 533	2 700 609

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	109 145 000	109 145 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

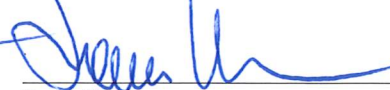
Styrelsens underskrifter

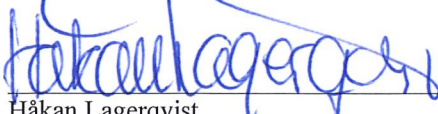
Visby 2024-03-21
Ort och datum


Björn Holmstedt


Ronny Larsson


Anette Nilsson


Lena Karlsson


Håkan Lagerqvist


Peter Landergren


Malin Olsson Karivainio

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-11


Roger Mirchandani /Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB


Ingrid Johansson/Intern revisor
Brf Visbyhus nr 13

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 13
Org.nr 734000-2638

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.

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 13 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

RM

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 11/4-2024



Roger Mirchandani

Auktoriserad revisor



Ingrid Johansson

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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Visbyhus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 13 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

