
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Visbyhus nr 5
Org nr: 7340002570



Dagordning till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 5

Datum 2024-06-04
Tid 18.30
Plats Styrelserummet under 6A

Dagordning § 59 i stadgarna

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

Hänskjutna frågor från styrelsen:

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

Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att stämman antar Riksbyggens nya normalstadgar enligt bilaga 1.

De befintliga samt de nya föreslagna stadgarna finns att läsa i sin helhet på

www.mittriksbyggen.se.

- T. Stämmans avslutande

Välkomna

Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 5 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 4 300 kronor i återbäring samt 1 560 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Region Gotland

Årets resultat är sämre än föregående år pga högre räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 81% till 245%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 865% till 742%.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 353 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten tomt 9 och 10 i Kvarteret Domherren i Region Gotland med 52 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastighetens adresser är Broväg 6 A-D och Neptungatan 3-7 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
17	15	18	2	52

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	2	20

Total bostadsarea 2 762 m²

Total tomtarea 3 557 m²

Total lokalarea 87 m²

6

Årets taxeringsvärde	26 408 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 408 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,15 % 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsdrift	Riksbyggen
El	Geab
Källsortering	Ragnsells
Fiber	Telia

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 156 tkr och planerat underhåll för 176 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 648 000 kr per år, som motsvarar en kostnad på 227 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 575 000 kr.

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

Kommande underhåll

Beskrivning

Tak renovering



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Byte av källardörrar	2014
Tvättstuga	2015
Källarbelysning	2015
VVS-ventiler	2015
Låssystem	2015
Lokaler	2016
Fönsterbyte	2018
Tvättstugeutrustning	2020
Trapphusbelysning, stamspolning	2020
Föreningslokal	2021
Markytor, planteringar	2021
Torkskåp	2022
Tvättmaskin	2022

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin, torkskåp och Lakansträckare	156 599
Rengöring fasad	19 663

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Ekström	Ordförande	2024
Annie Gardell	Vice ordförande	2024
Karin Arvidsson	Ledamot	2025
Olof Pettersson	Ledamot	2025
Petra Ahdrian	Ledamot Riksbyggen	Avslutat sin tjänst

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Marie Magnusson	Suppleant	2024
Berit Svedjemo	Suppleant	2024
Ella Frimodigs	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
Anna Lundgren	Intern revisor	2024

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

9

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 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2024-01-01 med 9,5 %

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 869 kr/m²/år.

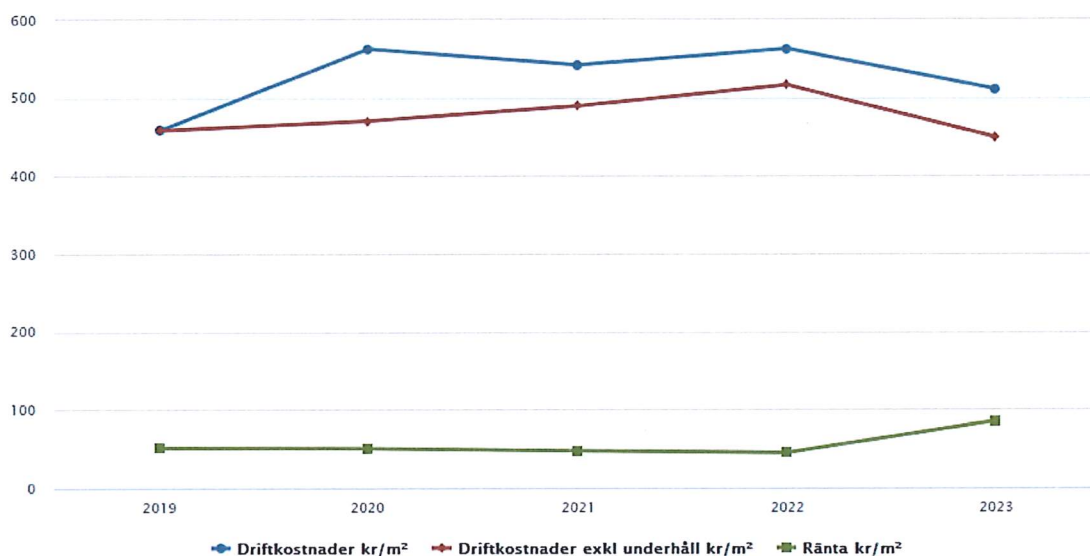
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 359 608	2 228 460	2 198 772	2 198 654
Rörelsens intäkter	2 524 153	2 380 328	2 351 622	2 348 228
Resultat efter finansiella poster	206 120	330 692	322 957	272 181
Årets resultat	206 120	330 692	322 957	272 181
Resultat exkl avskrivningar	352 739	477 311	469 577	418 800
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-222 261	106 311	98 577	47 800
Balansomslutning	7 416 358	7 179 221	6 918 968	6 702 056
Årets kassaflöde	374 166	400 011	357 084	310 493
Soliditet %	-23	-26	-32	-38
Likviditet %	245	81	853	785
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	869	822	822	822
Driftkostnader kr/kvm	511	563	542	563
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	449	516	489	470
Energikostnad kr/kvm	244	242	228	214
Underhållsfond kr/kvm	701	561	477	400
Reservering till underhållsfond kr/kvm	202	130	130	130
Sparande kr/kvm	186	214	218	240
Ränta kr/kvm	85	45	47	50
Skuldsättning kr/kvm	2 994	3 033	3 072	3 111
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 088	3 128	3 168	3 208
Räntekänslighet %	3,6	3,8	3,9	3,9

5



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.

9

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls fond		
Belopp vid årets början	57 500	1 597 585	-3 876 781	330 692
Disposition enl. årsstämmobeslut			330 692	-330 692
Reservering underhållsfond		575 000	-575 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-176 262	176 262	
Årets resultat				206 120
Vid årets slut	57 500	1 996 323	-3 944 827	206 120

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 546 089
Årets resultat	206 120
Årets fondreservering	-575 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 262
Summa	-3 738 707

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 738 707

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

5

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 359 608	2 228 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 545	151 868
Summa rörelseintäkter		2 524 153	2 380 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 455 381	-1 603 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-483 807	-118 561
Personalkostnader	Not 6	-96 743	-88 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-146 619	-146 619
Summa rörelsekostnader		-2 182 551	-1 957 678
Rörelseresultat		341 603	422 649
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 560	7 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	106 392	28 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-243 435	-128 070
Summa finansiella poster		-135 483	-91 958
Resultat efter finansiella poster		206 120	330 692
Årets resultat		206 120	330 692

5

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 265 315	2 411 934
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 265 315	2 411 934
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	78 000	78 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 000	78 000
Summa anläggningstillgångar		2 343 315	2 489 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 234	14 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	216 709	207 403
Summa kortfristiga fordringar		231 943	222 353
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 841 100	4 466 934
Summa kassa och bank		4 841 100	4 466 934
Summa omsättningstillgångar		5 073 043	4 689 287
Summa tillgångar		7 416 358	7 179 221

9

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 500	57 500
Fond för yttre underhåll		1 996 323	1 597 585
Summa bundet eget kapital		2 053 823	1 655 085
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 944 827	-3 876 781
Årets resultat		206 120	330 692
Summa fritt eget kapital		-3 738 707	-3 546 089
Summa eget kapital		-1 684 885	-1 891 005
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 027 152	3 289 538
Summa långfristiga skulder		7 027 152	3 289 538
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 501 136	5 349 326
Leverantörsskulder		168 155	102 727
Skatteskulder		8 850	8 850
Övriga skulder		4 461	6 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	391 489	313 389
Summa kortfristiga skulder		2 074 091	5 780 687
Summa eget kapital och skulder		7 416 358	7 179 221

5

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	206 120	330 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	146 619	146 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	352 739	477 311
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-9 590	-6 861
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 706 596	5 278 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 363 447	5 749 337
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	3 737 614	-5 349 326
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 737 614	-5 349 326
Årets kassaflöde	374 166	400 011
Likvidamedel vid årets början	4 466 934	4 066 923
Likvidamedel vid årets slut	4 841 100	4 466 934

9

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

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	2 266 812	2 138 496
Hyror, bostäder	600	600
Hyror, lokaler	50 796	47 664
Hyror, garage	7 200	7 200
Hyror, p-platser	34 200	34 500
Summa nettoomsättning	2 359 608	2 228 460

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	132 288	132 288
Övriga ersättningar	32 276	8 881
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-13
Övriga rörelseintäkter	0	10 712
Summa övriga rörelseintäkter	164 545	151 868

9

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-176 262	-132 891
Reparationer	-155 718	-79 479
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 360	-77 412
Försäkringspremier	-61 941	-55 213
Kabel- och digital-TV	-134 538	-134 623
Återbäring från Riksbyggen	4 300	5 200
Obligatoriska besiktningar	-23 364	0
Snö- och halkbekämpning	-30 509	-18 700
Förbrukningsinventarier	-2 963	-1 959
Vatten	-253 469	-250 097
Fastighetsel	-51 881	-48 874
Uppvärmning	-390 033	-390 053
Sophantering och återvinning	-91 375	-91 426
Förvaltningsarvode drift	-9 270	-328 393
Summa driftskostnader	-1 455 381	-1 603 920

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-438 099	-86 539
Arvode, yrkesrevisor	-16 294	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-9 013	-6 831
Kreditupplysningar	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 490	-5 072
Telefon och porto	-1 227	-1 314
Medlems- och föreningsavgifter	-2 080	-2 080
Bankkostnader	-2 577	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-483 807	-118 561

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-73 748	-66 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 130	-2 004
Sociala kostnader	-20 865	-19 775
Summa personalkostnader	-96 743	-88 579

9

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-146 619	-146 619
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-146 619	-146 619

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 560	7 488
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 560	7 488

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	384	4 878
Ränteintäkter från likviditetsplacering	105 724	23 717
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	11
Övriga ränteintäkter	284	19
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	106 392	28 625

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-243 435	-128 070
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-243 435	-128 070



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 330 959	7 330 959
Mark	133 900	133 900
	7 464 859	7 464 859
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 464 859	7 464 859
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 052 925	-4 906 306
	-5 052 925	-4 906 306
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-146 619	-146 619
	-146 619	-146 619
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 199 544	-5 052 925
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 265 315	2 411 934
Varav		
Byggnader	2 131 415	2 278 034
Mark	133 900	133 900
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 200 000	26 200 000
Lokaler	208 000	208 000
Totalt taxeringsvärde	26 408 000	26 408 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 008 000</i>	<i>20 008 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	135 050	135 050
	135 050	135 050
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 050	135 050
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-135 050	-135 050
	-135 050	-135 050
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

9

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	78 000	78 000
Summa andra långfristiga fordringar	78 000	78 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 550	61 941
Förutbetalt förvaltningsarvode	109 525	100 676
Förutbetald renhållning	0	2 195
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 635	33 635
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 956
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 709	207 403

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 133 824	4 028 100
Transaktionskonto	707 276	438 834
Summa kassa och bank	4 841 100	4 466 934

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	8 528 288	8 638 864
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-110 576	-110 576
Omsättning lån	-1 390 560	-5 238 750
Långfristig skuld vid årets slut	7 027 152	3 289 538

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2024-09-01	1 404 784,00	0,00	14 224,00	1 390 560,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2025-04-30	5 238 750,00	0,00	55 000,00	5 183 750,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2026-03-30	1 995 330,00	0,00	41 352,00	1 953 978,00
Summa			8 638 864,00	0,00	110 576,00	8 528 288,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 110 576 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 442 304 kr

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 390 560 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 673	10 321
Upplupna räntekostnader	36 413	7 858
Upplupna driftskostnader	18 675	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 399	0
Upplupna elkostnader	4 600	4 077
Upplupna värmekostnader	51 225	54 991
Upplupna styrelsearvoden	37 150	34 402
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 582	200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 772	201 540
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	391 489	313 389

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 190 000	9 190 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 7/3-24
Ort och datum

Lena Ekström
Lena Ekström

Annie Gardell
Annie Gardell

Karin Arvidsson
Karin Arvidsson

Olof Pettersson
Olof Pettersson

Ella Frimodigs
Ella Frimodigs
Suppleant för Petra Ahdrian

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4-2024

Emma Järlö
Emma Järlö, Revision och Redovisning på Gotland AB
Auktoriserad revisor

Anna Lundgren
Anna Lundgren
Förtroendevald revisor, Brf Visbyhus nr 5

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 5

Org.nr 734000-2570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 5 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 icke-kvalificerade 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 de 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. De 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. 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:

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

5

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 icke-kvalificerade 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 5 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi 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 vår 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 2024-04-15



Emma Järlö
Auktoriserad revisor



Anna Lundgren
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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 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 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 5 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

