
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Signalisten
Org nr: 7340002661



Ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Signalisten

Datum Måndag 27 maj 2024
Tid 18.00
Plats Södervärnsskolans matsal
Dagordning § 59 i stadgarna

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd.
- C. Val av stämмоорdförande
- D. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- E. Val av en person som har att jämte stämмоорdförande 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 som har delats ut i respektive brevlåda. De befintliga samt de nya föreslagna stadgarna finns att läsa i sin helhet på www.mittriksbyggen.se. Ta kontakt med styrelsen om du önskar ett utskrivet exemplar.

T. Stämmans avslutande

Medlemsfullmakt till föreningsstämma finns att hämta digitalt på Mitt Riksbyggen under "Min Bostad" och vidare "Blanketter". Alt. kontakta styrelsen.
På stämman serveras frukt och kall dryck. Välkomna!

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för RB BRF Signalisten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31*

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år med anledning av högre räntekostnader och högre externa kostnader. De externa kostnaderna har ökat eftersom föreningens samtliga avtal med Riksbyggen numera redovisas under rubriken externa kostnader istället för under rubriken driftkostnader. Kostnader för reparationer och underhåll har ökat men även försäkringspremier, snöröjning och vatten.

Det tidigare balanserade underskottet har uppkommit 2016 då föreningen bytte tak.

Räntekostnaderna har ökat med anledning av villkorsändring på lån, omsatt till en högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Två av lånen löper med 3-månaders ränta och de andra två har varit bundna med fast ränta.

I resultatet ingår avskrivningar med 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 498 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Taptot 3 i Region Gotland med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Signalgatan 22A, B, 24A-D, 26A-B, 28A-C i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
12	30	30	72

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
30	60

Total tomtarea	10 621 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 287 m ²
Bostäder hyresrätt	73 m ²
Total bostadsarea	4 360 m ²
Total lokalarea (garage)	561 m ²

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

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 284 tkr och planerat underhåll för 133 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 180 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 237 kr/m². Den rekommenderade avsättningen uppgår till 1 323 kr per år, som motsvarar 266 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 10 774 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 077 tkr (219 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 094 tkr (220 kr/m²).

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

Föreningens underhållsfond uppgick till 1 299 467 kr vid årets början, 1 094 000 kr har avsatts och 132 812 kr har ianspråktagits. Vid årets utgång uppgår saldoto till 2 260 655 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger	2014
Installationer	2015
Led-belysning i källarförråd	2016
Takomläggning	2016
Stambyte	2004
Stamspolning	2019
Målning garageportar & källarfönster	2019
P-platser	2019
Målning källarfönster & garageportar	2020
Fotgaller portar	2020
Trapphusbelysning	2020
Dränerings- och markarbeten	2020
Byte av DUC och uppsättning staket	2021
Målning torkrum	2022
Byte tryckkärl och pump	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny grovtvättmaskin i tvättstuga	132 812

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte termostater	2024	Ev.temperaturgivare och värmeväxlare

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Klingvall fr.om 2023-10-11	Ordförande	2024
Rita Anttila	Ledamot	2024
Christina Mellbris	Ledamot	2024
Martin Olsson	Ledamot	2025
Niklas Nilsson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvor Heile	Suppleant	2024
Karolina Munch	Suppleant	2024
Britt-Louise Nordvall	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
MW Revision	Auktoriserad revisor	2024
Mattias Legnér	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jerry Jakobsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Hejdenberg	2024
Therese Westerlund	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

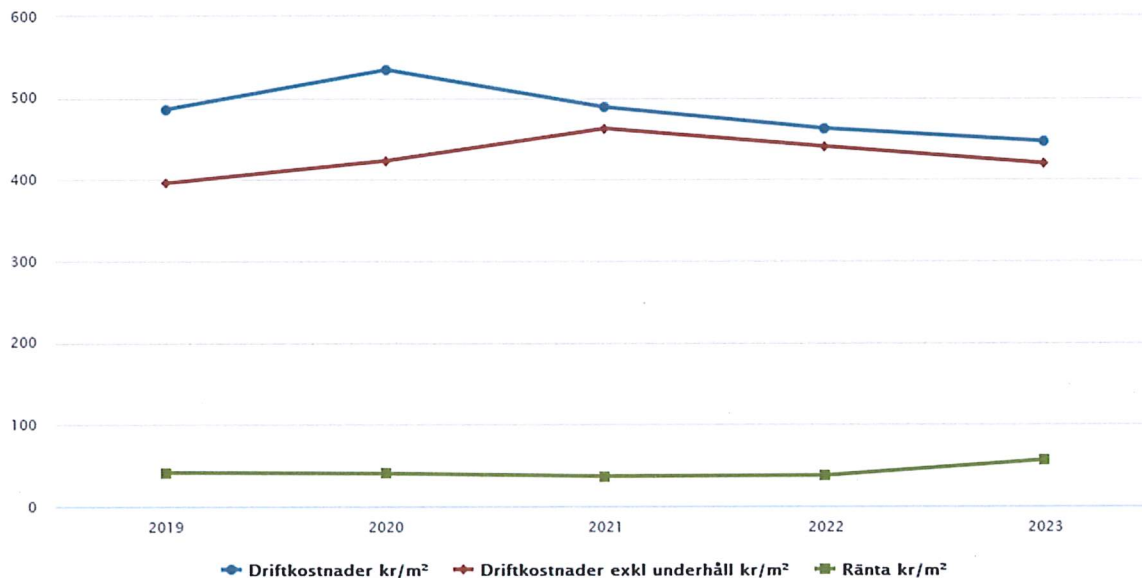
Följande aktiviteter är genomförda.

- Ett elhandelsavtal med GEAB löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har installerat laddstolpar för laddning av elbilar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 369 875	3 254 307	3 209 029	3 133 370
Rörelsens intäkter	3 701 526	3 509 652	3 411 031	3 444 789
Resultat efter finansiella poster	180 005	444 404	248 097	53 549
Årets resultat	180 005	444 404	248 097	53 549
Resultat exkl avskrivningar	497 881	761 241	564 934	359 507
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-596 119	83 241	252 934	47 507
Balansomslutning	10 416 640	10 664 961	11 304 683	11 114 736
Årets kassaflöde	59 466	-413 256	468 312	-1 732 448
Soliditet %	-25	-26	-29	-31
Likviditet %	36	37	162	192
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	91	88
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,0	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	671	648	638	626
Driftkostnader kr/kvm	446	462	488	534
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	419	440	462	423
Energikostnad kr/kvm	207	205	198	192
Underhållsfond kr/kvm	459	264	148	111
Reservering till underhållsfond kr/kvm	222	138	63	63
Sparande kr/kvm	128	177	141	184
Ränta kr/kvm	57	37	37	40
Skuldsättning kr/kvm	2 501	2 614	2 766	2 878
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 539	2 653	2 807	2 922
Räntekänslighet %	3,8	4,1	4,4	4,7



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	167 059	1 299 467	-4 705 368	444 404
Disposition enl. årsstämmobeslut			444 404	-444 404
Reservering underhållsfond		1 094 000	-1 094 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-132 812	132 812	
Årets resultat				180 005
Vid årets slut	167 059	2 260 655	-5 222 152	180 005

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 260 964
Årets resultat	180 005
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 094 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	132 812
Summa	-5 042 147

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 042 147

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 369 875	3 254 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	331 651	255 345
Summa rörelseintäkter		3 701 526	3 509 652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 157 513	-2 236 371
Övriga externa kostnader	Not 5	-708 233	-242 675
Personalkostnader	Not 6	-96 771	-105 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-317 876	-316 837
Summa rörelsekostnader		-3 280 394	-2 901 871
Rörelseresultat		421 132	607 781
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 160	10 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 766	12 085
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-279 053	-185 829
Summa finansiella poster		-241 128	-163 377
Resultat efter finansiella poster		180 005	444 404
Årets resultat		180 005	444 404

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 206 390	8 461 905
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	85 704
Summa materiella anläggningstillgångar		8 206 390	8 547 609
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		8 314 390	8 655 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	33 260	14 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	307 524	292 687
Summa kortfristiga fordringar		340 784	307 352
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 761 466	1 702 000
Summa kassa och bank		1 761 466	1 702 000
Summa omsättningstillgångar		2 102 249	2 009 352
Summa tillgångar		10 416 640	10 664 961

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	167 059	167 059	
Fond för yttre underhåll	2 260 655	1 299 467	
Summa bundet eget kapital	2 427 714	1 466 526	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 222 152	-4 705 368	
Årets resultat	180 005	444 404	
Summa fritt eget kapital	-5 042 147	-4 260 964	
Summa eget kapital	-2 614 433	-2 794 438	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 139 872	8 018 226
Summa långfristiga skulder		7 139 872	8 018 226
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 168 426	4 843 888
Leverantörsskulder	Not 18	87 031	131 715
Skatteskulder	Not 19	11 284	10 543
Övriga skulder	Not 20	0	19 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	624 460	435 782
Summa kortfristiga skulder		5 891 201	5 441 172
Summa eget kapital och skulder		10 416 640	10 664 961

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	180 005	444 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	317 876	316 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	497 881	761 241
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-33 432	-4 667
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	125 491	-3 949 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	589 940	3 193 147
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-62 361	0
Investeringar i pågående byggnation	85 704	-85 704
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	23 343	-85 703
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-553 816	-4 843 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-553 816	-4 843 888
Årets kassaflöde	59 467	-413 256
Likvidamedel vid årets början	1 701 999	2 115 255
Likvidamedel vid årets slut	1 761 466	1 701 999
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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
Del av stambyte och badrumsrenovering	Linjär	50
Dörrar, trapphus	Linjär	50
Sophus, Grill- och lekplats	Linjär	10
Bastu & gym	Linjär	30
Elladdstolpar	Linjär	5 år

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	3 075 973	3 007 212
Hyror, bostäder	77 739	75 381
Hyror, garage	121 966	116 676
Hyror, p-platser	100 040	55 760
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 142	-389
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 701	-333
Summa nettoomsättning	3 369 875	3 254 307

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	178 271	132 192
Övriga lokalintäkter (bastu)	2 850	2 350
Övriga ersättningar (pantsättnings- överlåtelseavg och avg.2:a handsuthyrn.)	45 558	14 923
Ersättningar från Riksbyggen	0	3 850
Övriga rörelseintäkter (masthyra och påminnelseavg)	33 887	47 816
Försäkringsersättningar	71 085	54 214
Summa övriga rörelseintäkter	331 651	255 345

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-132 812	-108 144
Reparationer	-283 778	-75 211
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-119 808	-114 768
Försäkringspremier	-97 979	-87 353
Kabel- och digital-TV	-185 418	-185 563
Återbäring från Riksbyggen	6 100	7 700
Bevakningskostnader (jourutryckningar)	-1 563	-6 075
Övriga utgifter, köpta tjänster (luftmätning och energikartläggning)	-50 618	0
Snö- och halkbekämpning	-123 021	-74 795
Ersättningar till hyresgäster	-1 758	0
Förbrukningsinventarier	-4 533	-9 552
Vatten	-387 663	-358 568
Fastighetsel	-73 888	-70 762
Uppvärmning	-556 238	-580 603
Sophantering och återvinning	-141 529	-136 849
Förvaltningsarvode drift	-3 006	-435 828
Summa driftskostnader	-2 157 513	-2 236 371

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-599 998	-135 255
Lokalkostnader	-39 108	-38 138
Arvode, yrkesrevisorer	-17 505	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-33 231	-29 270
Påminnelseavgifter	-447	-360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 671	-17 388
Representation	0	-1 415
Kontorsmateriel	-1 504	-1 381
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 880
Bankkostnader	-3 889	-2 214
Summa övriga externa kostnader	-708 233	-242 675

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-63 452	-73 981
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 566	-8 436
Sociala kostnader	-22 753	-23 571
Summa personalkostnader	-96 771	-105 988

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-84 400	-84 400
Avskrivning Markanläggningar	-1 039	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-232 437	-232 437
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-317 876	-316 837

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på andelar via Riksbyggen	2 160	10 368
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 160	10 368

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	277	2 492
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	35 372	9 570
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	17
Övriga ränteintäkter SKV	103	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 766	12 085

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-278 518	-185 353
Övriga räntekostnader	-536	-477
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-279 053	-185 829

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 220 009	4 220 009
Mark	250 000	250 000
Tillkommande utgifter	11 163 482	11 163 482
Markanläggning	203 125	203 125
	15 836 616	15 836 616
Årets anskaffningar		
Markanläggning (laddstolpar)	62 361	0
	62 361	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 898 977	15 836 616

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 819 978	-3 735 578
Tillkommande utgifter	-3 351 602	-3 119 170
Markanläggningar	-203 125	-203 125
	-7 374 705	-7 057 873
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-84 400	-84 400
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-232 437	-232 437
Årets avskrivning markanläggningar	-1 039	0
	-317 876	-316 837
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 692 581	-7 374 710
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 206 390	8 461 905

Varav

Byggnader	315 630	400 030
Mark	250 000	250 000
Tillkommande utgifter	7 579 438	7 811 875
Markanläggningar	61 322	0

Taxeringsvärden

Bostäder	49 200 000	49 200 000
Lokaler	540 000	540 000

Totalt taxeringsvärde

	49 740 000	49 740 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 540 000</i>	<i>36 540 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>13 200 000</i>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott
Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer (pågående)	0	85 704
Installationer	-85 704	0
	0	85 704
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	85 704

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
216 Garantikapitalbevis á 500 kr I Riksbyggens Intresseförening	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 692	4 589
Momsfordringar	28 568	9 523
Fordringar hos Riksbyggen	0	553
Summa övriga fordringar	33 260	14 665

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	116 494	97 979
Förutbetalt förvaltningsarvode	150 353	128 074
Förutbetald renhållning	0	8 684
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 903	30 903
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 774	27 048
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	307 524	292 687

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 376 470	1 388 822
Transaktionskonto	384 995	313 178
Summa kassa och bank	1 761 466	1 702 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 308 298	12 862 114
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-553 816	-553 816
Nästa års omsättning av lån	-4 614 610	-4 290 072
Långfristig skuld vid årets slut	7 139 872	8 018 226

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,00%	2024-02-02	247 960,00	0,00	100 000,00	147 960,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2023-06-01	4 042 112,00	-3 948 128,00	93 984,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-03-01	0,00	1 974 000,00	46 992,00	1 927 008,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-09-01	744 868,00	0,00	30 000,00	714 868,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-09-01	1 922 094,00	0,00	97 320,00	1 824 774,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2025-07-30	993 905,00	0,00	24 380,00	969 525,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-06-01	1 740 000,00	0,00	40 000,00	1 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-09-01	2 177 270,00	0,00	49 768,00	2 127 502,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2027-06-01	0,00	1 974 128,00	46 992,00	1 927 136,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2027-07-30	993 905,00	0,00	24 380,00	969 525,00
Summa			12 862 114,00	0,00	553 816,00	12 308 298,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 553 816 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 754 82 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra Stadshypoteks lån om 147 960 kr, 1 927 008 kr, 714 868 kr samt 1 827 774 kr som kortfristig skuld (totalt 4 614 610 kr). 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 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	87 031	131 715
Summa leverantörsskulder	87 031	131 715

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	11 280	9 475
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	119 808	114 768
Debiterad preliminärskatt	-119 804	-113 700
Summa skatteskulder	11 284	10 543

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	17 230
Clearing, oidentifierad inbetalning	0	2 014
Summa övriga skulder	0	19 244

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 100	15 000
Upplupna räntekostnader	18 959	11 129
Upplupna driftskostnader	207 305	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 977	0
Upplupna elkostnader	7 371	6 297
Upplupna värmekostnader	82 776	81 680
Upplupna styrelsearvoden	28 968	50 806
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 306	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	254 697	270 870
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	624 460	435 782

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 013 700	16 013 700


Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

VISBY 2024-05-02
Ort och datum


Roger Klingvall


Rita Anttila

MARTIN OLSSON
Martin Olsson


Christina Mellbris

Niklas Nilsson
Niklas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats


MW Revison
Malin Wickman, Auktoriserad revisor


Mattias Lögner
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Signalisten

Org.nr 734000-2661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Signalisten för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 revisionsssed 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Signalisten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den 3 maj 2024

Malin Wickman
Auktoriserad revisor

Mattias Legner
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 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.

RB BRF Signalisten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Signalisten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

