

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Sergeanten i Visby  
Org nr: 7696317846



## Dagordning till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Sergeanten i Visby

- 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](http://www.mittriksbyggen.se).
- T. Stämmans avslutande

Välkomna

## Medlemsvinst

RB BRF Sergeanten i Visby 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 2 400 kronor i återbäring samt 1 350 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sergeanten i  
Visby 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 upplåta bostadäder och lokaler till nyttjande år medlemmarna utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader samt räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 153% till 12%.

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 153% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 137 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 430 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gotland Visby Sergeanten 2 på Gotland med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017/2018. Fastighetens adress är Greta Arwidssons gata 30 A-C, 32 A-D, 34 A-D och 36 A-F i Visby.

Föreningen är fullvärdeförsäkrade 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
3	6	24	12	45

### Dessutom tillkommer

P-platser

45

Total tomtarea 7 050 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 3 168 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 57 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 57 400 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 2020. 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:**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Fastighetskötsel	Riksbyggen
Fiber	Comhem
El	Geab
Källsortering	Ragnsells
Hissar	Inspecta Sweden AB
Mattor	Gotlands Matt & Handuksuthyrning

**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 81 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 441 000 tkr.

**Tidigare utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Bomar	2019
Filterbyte	2021



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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petter Hejdenberg	Ordförande	2025
Marlene Wallin	Vice ordförande	2025
Rikard Von Zweigberg	Ledamot	2025
Mikael Svensson	Ledamot	2024
Hampus Linde	Ledamot	2024
Linn Granström	Ledamot Riksbyggen	2024

### Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Rosén	Suppleant 2024
John Johansson	Suppleant 2025
Ella Frimodigs	Riksbyggen 2024

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils-Åke Axelsson	Intern revisor	2024
Maria Klasson	Intern Suppleant	2024

### Valberedning

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Lindblom	Sammanställande	2024
Sabina Dogruel		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 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 11,5 % från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m<sup>2</sup>/år.

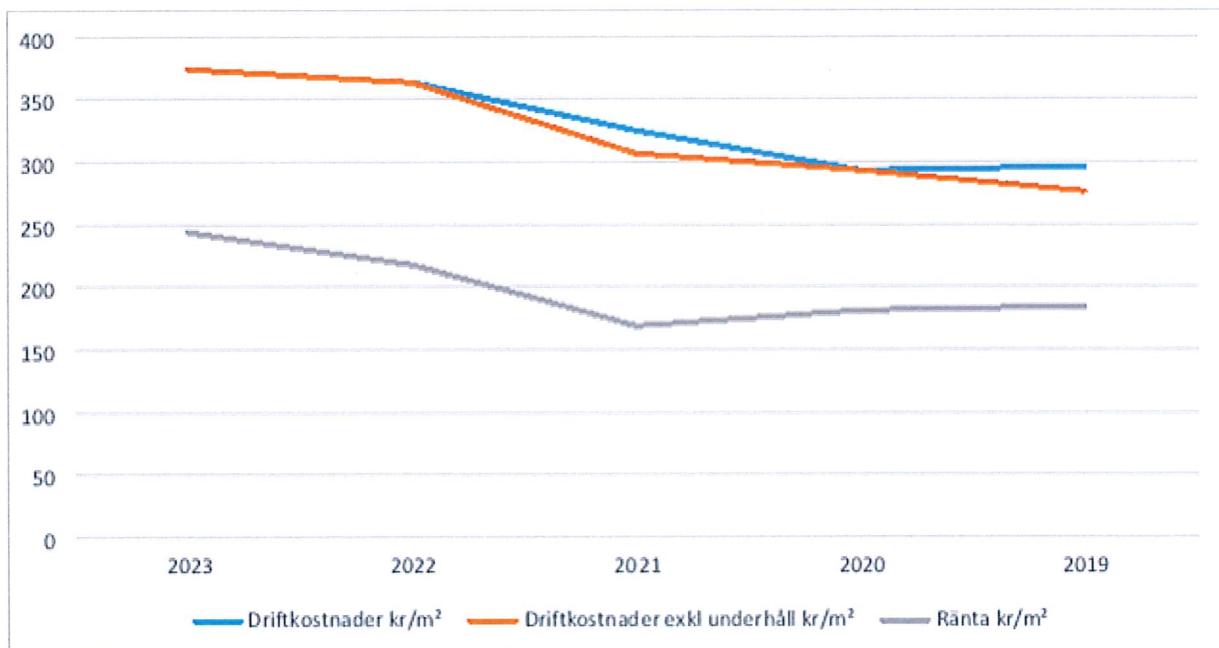
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 503	2 327	2 243	2 202
Rörelsens intäkter	2 686	2 545	2 290	2 272
Resultat efter finansiella poster*	-708	-597	-577	-537
Årets resultat	-708	-597	-577	-537
Resultat exkl avskrivningar	430	540	561	600
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-11	99	120	159
Balansomslutning	127 897	128 827	129 865	130 970
Årets kassaflöde	180	91	-9	14
Soliditet %*	71	71	71	71
Likviditet %	166	153	143	143
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	798	753	676	663
Driftkostnader kr/kvm	373	363	325	292
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	373	363	306	292
Energikostnad kr/kvm	181	166	157	144
Underhållsfond kr/kvm	863	724	584	464
Reservering till underhållsfond kr/kvm	139	139	139	139
Sparande kr/kvm	136	171	196	190
Ränta kr/kvm	244	217	169	181
Skuldsättning kr/kvm	11 619	11 752	11 893	12 066
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 619	11 752	11 893	12 066
Räntekänslighet %	14,6	15,6	17,6	18,2





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

### Förlust:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 465 150	2 292 211	-3 913 744	-596 977
Disposition enl. årsstämmobeslut			-596 977	596 977
Reservering underhållsfond		441 000	-441 000	
Årets resultat				-707 701
Vid årets slut	93 465 150	2 733 211	-4 951 721	-707 701

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 510 721
Årets resultat	-707 701
Årets fondavsättning	-441 000
<b>Summa</b>	<b>-5 659 422</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 5 659 422

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 502 900	2 327 472
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 308	217 789
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 686 208</b>	<b>2 545 261</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 181 391	-1 148 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 589	-103 255
Personalkostnader	Not 6	-81 202	-79 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 137 401	-1 137 401
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 647 584</b>	<b>-2 468 947</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 624</b>	<b>76 314</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 350	6 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 901	8 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-771 577	-687 884
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-746 326</b>	<b>-673 291</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-707 701</b>	<b>-596 977</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-707 701</b>	<b>-596 977</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	126 239 159	127 376 560
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 239 159</b>	<b>127 376 560</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföreningen	Not 12	67 500	67 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 500</b>	<b>67 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 306 659</b>	<b>127 444 060</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		36 580	28 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	142 455	133 913
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>179 035</b>	<b>162 862</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 411 311	1 231 047
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 411 311</b>	<b>1 231 047</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 590 346</b>	<b>1 393 909</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>127 897 005</b>	<b>128 837 969</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	93 465 150	93 465 150	
Fond för yttre underhåll	2 733 211	2 292 211	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>96 198 361</b>	<b>95 757 361</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 951 721	-3 913 744	
Årets resultat	-707 701	-596 977	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 659 422</b>	<b>-4 510 721</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>90 538 939</b>	<b>91 246 640</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 061 735	36 677 925
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 061 735</b>	<b>36 677 925</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 748 758	548 084
Leverantörsskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	547 573	365 320
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 296 331</b>	<b>913 404</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>127 897 005</b>	<b>128 837 969</b>	



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-707 701	-596 977
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 137 401	1 137 401
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>429 700</b>	<b>540 425</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-16 173	2 421
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	12 382 927	-3 332
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 796 454</b>	<b>539 514</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-12 616 190	-448 658
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-12 616 190</b>	<b>-448 658</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>180 264</b>	<b>90 856</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 231 047</b>	<b>1 140 191</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 411 311</b>	<b>1 231 047</b>

# 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	100

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	2 367 900	2 192 472
Hyror, bostäder	135 000	135 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 502 900</b>	<b>2 327 472</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	161 460	191 813
Övriga ersättningar	21 668	19 978
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Övriga rörelseintäkter	180	6 005
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>183 308</b>	<b>217 789</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-80 976	-68 827
Försäkringspremier	-24 861	-22 197
Kabel- och digital-TV	-159 628	-198 622
Återbäring från Riksbyggen	2 400	2 800
Obligatoriska besiktningar	-134 402	-24 333
Snö- och halkbekämpning	-57 005	-61 054
Förbrukningsinventarier	-1 378	-7 190
Vatten	-260 233	-237 673
Fastighetsel	-72 095	-68 610
Uppvärmning	-239 910	-219 813
Sophantering och återvinning	-105 152	-98 692
Förvaltningsarvode drift	-48 150	-144 160
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 181 391</b>	<b>-1 148 372</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-223 246	-73 723
Övriga förvaltningskostnader	-6 244	-4 272
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 653	-19 251
Kontorsmateriel	-1 199	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	-1 800
Bankkostnader	-2 434	-4 010
Övriga externa kostnader	0	-200
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-247 589</b>	<b>-103 255</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 535	-55 099
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 800	-6 200
Sociala kostnader	-18 867	-18 620
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-81 202</b>	<b>-79 919</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 137 401	-1 137 401
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 137 401</b>	<b>-1 137 401</b>





<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 350	6 480
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 350</b>	<b>6 480</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	23 576	3 508
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4 587
Övriga ränteintäkter	325	18
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23 901</b>	<b>8 113</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-771 577	-687 884
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-771 577</b>	<b>-687 884</b>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	113 740 144	113 740 144
Mark	19 133 856	19 133 856
	<b>132 874 000</b>	<b>132 874 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>132 874 000</b>	<b>132 874 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 497 439	-4 360 038
	<b>-5 497 439</b>	<b>-4 360 038</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 137 401	-1 137 401
	<b>-1 137 401</b>	<b>-1 137 401</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 634 840</b>	<b>-5 497 439</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>126 239 160</b>	<b>127 376 560</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	107 105 304	108 242 704
Mark	19 133 856	19 133 856
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>57 400 000</b>	<b>57 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>49 000 000</i>	<i>49 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 400 000</i>	<i>8 400 000</i>



**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
135 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	67 500	67 500
<b>Summa andelar i intresseförening</b>	<b>67 500</b>	<b>67 500</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 831	24 861
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 863	55 216
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 761	53 836
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>142 455</b>	<b>133 913</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	887 392	914 130
Transaktionskonto	523 919	316 917
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 411 311</b>	<b>1 231 047</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	36 810 493	37 226 009
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-415 516	-548 084
Omsättning lån 2024	-12 333 242	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 061 735</b>	<b>36 677 925</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,59%	2024-03-25	12 479 198,00	0,00	145 956,00	12 333 242,00
SBAB	2,88%	2025-04-16	12 267 613,00	0,00	123 604,00	12 144 009,00
SWEDBANK	1,77%	2026-03-25	12 479 198,00	0,00	145 956,00	12 333 242,00
<b>Summa</b>			<b>37 226 009,00</b>	<b>0,00</b>	<b>415 516,00</b>	<b>36 810 493,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 415 516 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 662 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 12 333 242 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 280	9 337
Upplupna räntekostnader	75 519	73 378
Upplupna driftskostnader	28 701	630
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 125
Upplupna elkostnader	11 286	5 595
Upplupna vattenavgifter	65 905	0
Upplupna värmekostnader	61 476	32 683
Upplupna kostnader för renhållning	20 279	0
Upplupna styrelsearvoden	29 535	29 725
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 592	212 847
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>547 573</b>	<b>365 320</b>

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 409 000	39 409 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Petter Hejdenberg

Marlene Wallin

Mikael Svensson

Hampus Linde

Anneli Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Nils-Åke Axelsson  
Brf Sergeanten i Visby



# Verifikat

Transaktion 09222115557516376229

## Dokument

### Årsredovisning 2

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-04-29 12:31:30 CEST (+0200) av Anneli

Gustafsson (AG)

Färdigställt 2024-05-14 13:25:28 CEST (+0200)

## Signerare

<b>Anneli Gustafsson (AG)</b> Riksbyggen anneli.gustafsson@riksbyggen.se Signerade 2024-04-29 12:31:31 CEST (+0200)	<b>Petter Hejdenberg (PH)</b> pehej81@gmail.com Signerade 2024-05-13 20:59:12 CEST (+0200)
<b>Marlene Wallin (MW)</b> edwinwallin@hotmail.com Signerade 2024-04-29 12:53:54 CEST (+0200)	<b>Mikael Svensson (MS)</b> dzel@live.se Signerade 2024-05-13 12:58:53 CEST (+0200)
<b>Hampus Linde (HL)</b> hampus.linde@outlook.com Signerade 2024-05-07 10:20:16 CEST (+0200)	<b>Nils-Åke Axelsson (NA)</b> nils-ake.axelsson@lr-revision.se Signerade 2024-05-14 13:25:28 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sergeanten i Visby  
Org.nr 769631-7846

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sergeanten i Visby 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 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 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Sergeanten i Visby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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.

#### **Revisorers 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 14/5 2024

  
Nils-Åke Axelsson

---

# 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, arvas 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 fastighetsservice 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 företags 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 Sergeanten i Visby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Sergeanten i Visby 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](http://www.riksbyggen.se)

