
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Visbyhus nr 4
Org nr: 7340002588



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 4

Datum	Onsdag 29 maj 2024
Tid	18.00
Plats	Föreningens samlingslokal
Dagordning	§ 59 i stadgarna

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

Välkomna

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 4 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 1945-01-15.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund planerat underhåll, byte av rör i bottenplatta och dränering.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat beroende på högre kostnader för underhåll och reparationer. Kostnaderna för bl.a. vatten har också ökat. En vattenskada har uppstått och belastat resultatet med ca 313 tkr och kostnaden har inte täckts av försäkringen till fullo (233 tkr). Räntekostnaderna har ökat p.g.a. villkorsändring av lån samt nyupplåning med 9 100 000 kr för planerade underhållsåtgärder.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 297% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 297% till 178%.

I resultatet ingår avskrivningar med 219 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 770 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tjuren 1, 2 och 3 i Gotlands Kommun. I fastigheterna finns 53 lägenheter samt 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheternas adress är Lännaplan 1A - 1G, Östra Hansegatan 26 och Linnégatan 4 i Visby.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	38
3 rum och kök	9



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal p-platser	23

Total tomtarea	4 320 m ²
Total bostadsarea	3 066 m ²
Total lokalarea	153 m ²

Årets taxeringsvärde	31 393 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 393 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Vakant	28,5 kvm
Kontor (Hjärt och Lungfonden)	34 kvm
Vakant	38,5 kvm

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,18 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Energioptimering
Riksbyggen	Tvättstugeservice
Riksbyggen	Kärltvätt
Ragnsells	Källsortering
Telia	Fiber Triple Play
GEAB	El och fjärrvärme
Städspecialisten	Lokalvård

5

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 557 tkr och planerat underhåll för 7 600 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 592 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 193 kr/m². Den rekommenderade avsättningen uppgår till 534 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 174 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 828 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 983 tkr (305 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 560 tkr (174 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den rekommenderade avsättningen. Hos föreningen understiger reserveringen något jämfört med den genomsnittliga underhållskostnaden.

5

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Stambyte VA stammar	1996
Badrumsrenovering - väggar, golv och vägghängda toalettstolar	1996
Nya fönster och balkongdörrar	1998
Balkongerna helrenoverads och insynsskydd sattes upp enligt önskemål av boende	1998
Byte av elledning och kontakter	2000
Samlingslokalen målades, klickgolv, fd scenen gjordes om till sitthörna. Utfört: Eget arbete	2002
Lägenhetsdörrarna utbytta	2004
Trapphusen målade. Sture Larssons måleri	2004
Nya värmeväxlare i undercentralen	2006
Lyktelstolpar sätts upp vid parkeringen	2006
Bastun iordningställs. Lavarna slipas, duschkabin installeras, i dusch- och omklädningsrum målas väggarna, omklädningsrummet möbleras. Utfört: Eget arbete	2006
Isolerat båda småhusen	2008
Målat alla fasader. Utfört av Sture Larssons Måleri	2008
Nya tvättmaskiner, målning av våra tre tvättutrymmen och källargången	2011
Byggt sopbod med lås. Utförare: Malmros Allfix	2011
Varmvattenberedare och expansionskärl utbytta	2012
Byte av fönstersmyglister utom- och inomhus	2015
Nya entrédörrar i ek, kopior av originalet	
Tillverkare Ammor Snickerier AB, montering	
Själsö Bygg	2016
Icke bokningsbar tvättstuga iordningställs i ett fd soprum	2017
Gästlägenheten iordningställs, spacklas och målas, möbleras med IKEA-möbler. Utförare: Eget arbete	2017
OVK-besiktning	2018
Målning av fönster och balkongdörrar utomhus.	
Utförare Sture Larssons Måleri	2019
Plåtinfordring skorstenar och uppsättning av takräcke	2019
Inköp mattvättmaskin Leverantör Magnus Gustafsson	2020
Bytt torkskåp Leverantör Magnus Gustafsson	2020
Ny DUC	2021
Byte av 5 källardörrar Utförare Kibbas Snickarservice AB	2021
Byte av alla låskolvar Utförare Lås & Nyckeltjänst	2021



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte rör i bottenplatta och dränering	7 600 000

Planerat underhåll	År
OVK obligatorisk ventilationskontroll	2024
Färdigställande av rör i bottenplatta och dränering	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lizz Jillhed	Ordförande	2025
Mikael Tiouls	Vice ordförande	2024
Mia Larson	Sekreterare	2024
Inger Milton	Ledamot	2025
Tobias Wessman	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Herthelius	Suppleant	2024
Ulf Heijbel	Suppleant	2024
Britt-Louise Nordvall	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision & Redovisning på Gotland	Auktoriserad revisor	2024
Agneta Lundström	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	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 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3% samt en ytterligare höjning med 9% från och med 2023-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 17,5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte kostnad för fiberanslutningen, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Miljö

Följande aktiviteter är genomförda:

- 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. Ett nytt 3-årigt avtal tecknas 2024 gällande från 2024-05-01 med både fast och rörligt pris.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. I syfte att effektivisera föreningens energiförbrukning har styrelsen valt att teckna avtal med Riksbyggen gällande energiförvaltning. Riksbyggens tjänst Energiförvaltning består av tre delar, energiutredning, energiförvaltning och genomförande av energiinvesteringar. Energiutredningen ger oss som förening ett gediget beslutsunderlag på fastighetens energistatus och vilka investeringar som är lämpliga att genomföra. Den innehåller även en 5-års budget som visar hur dessa investeringar påverkar föreningens resultat- och balansräkning i positiv riktning.

Kontroll av starkströmsanläggningar ELSÄK-FS 2022:3 (Elanläggningsbesiktning) har utförts av Traxema. Inget akut som måste åtgärdas.

5

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 334	2 165	2 166	2 165
Rörelsens intäkter	2 714	2 319	2 322	2 308
Resultat efter finansiella poster*	-7 989	9	-543	214
Årets resultat	-7 989	9	-543	214
Resultat exkl avskrivningar	-7 770	224	-319	437
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-8 330	48	-461	3
Balansomslutning	9 564	6 732	7 006	7 440
Årets kassaflöde	2 806	-90	-204	280
Soliditet %*	-78	8	8	14
Likviditet %	178	297	241	408
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	98	98	98
Avgifts- hyresbortfall %	1,5	1,5	1,5	1,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	793	740	740	740
Driftkostnader kr/kvm	2 977	547	727	483
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	616	547	572	483
Energikostnad kr/kvm*	288	289	278	254
Underhållsfond kr/kvm	23	439	384	340
Reservering till underhållsfond kr/kvm	174	55	44	135
Sparande kr/kvm*	-53	70	56	136
Ränta kr/kvm	95	30	20	22
Skuldsättning kr/kvm*	4 568	1 794	1 832	1 871
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 795	1 883	1 924	1 965
Räntekänslighet %*	6,0	2,5	2,6	2,7

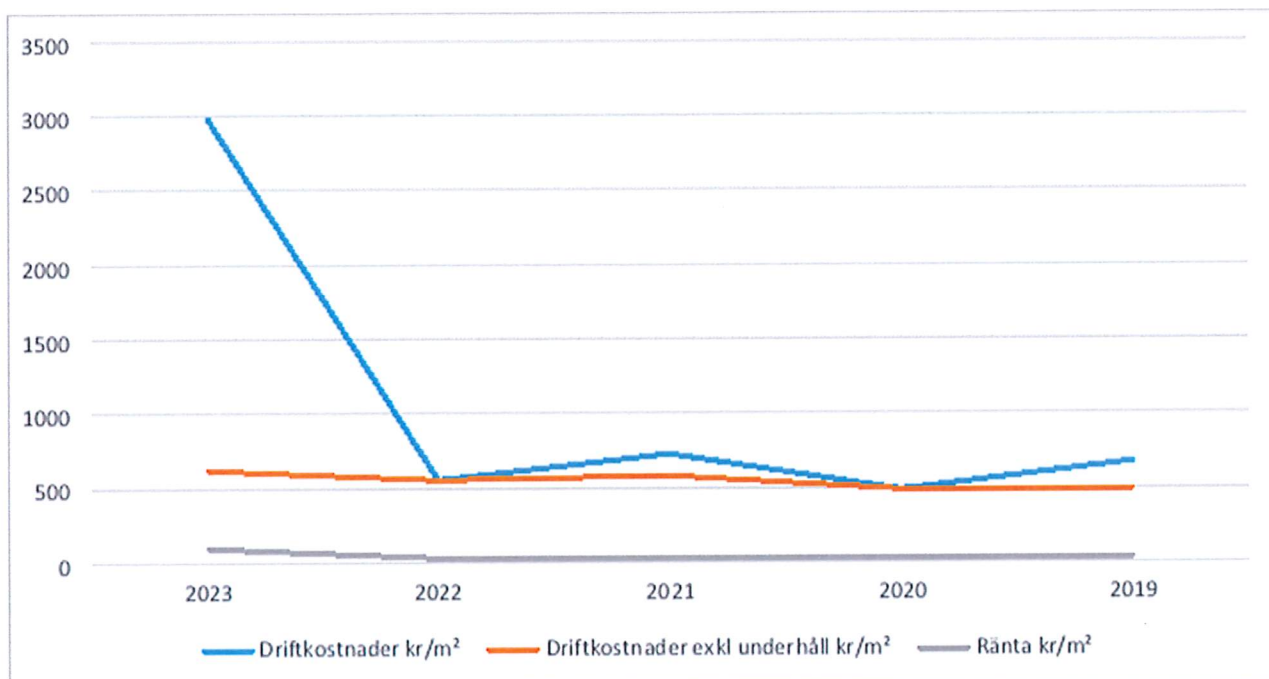
* obligatoriska nyckeltal

Föreningen uppvisar ett negativt resultat - 7 988 939 kr i resultaträkningen för 2023 vilket till största delen beror på kostnader för planerat underhåll (stammar i bottenplatta och dränering). Enligt bokföringsmetoden K2 som tillämpas kan ingen avskrivning göras utan kostnaden belöper på året då åtgärden utförts. Kostnader för reparationer har ökat med anledning av oförutsedd vattenskada, som till största delen täcks av försäkringen (självrisk 52 500 kr).

Med anledning av de underhållsåtgärder som gjorts har föreningen varit tvungna att ta upp nytt lån på totalt 9 100 000 kr som fördelats på tre olika lånedelar vilket är orsaken till ökade räntekostnader.

Löpande kostnader för föreningens verksamhet och reservering till fastighetsunderhåll ska i enlighet med föreningens stadgar, finansieras genom årsavgifter och hyresintäkter. Som framgår i flerårsöversikten så är sparande per kvm negativt. Styrelsen utesluter inte att årsavgifter och hyra för parkering kan komma behöva höjas ytterligare för att även täcka ett sparande.





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	48 910	1 413 199	-926 145	9 176
Disposition enl. årsstämmobeslut			9 176	-9 176
Reservering underhållsfond		560 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 900 000	1 900 000	
Årets resultat				-7 988 939
Vid årets slut	48 910	73 199	423 031	-7 988 939

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-916 969
Årets resultat	-7 988 939
Årets fondreservering enligt stadgarna	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 900 000
Summa	-7 565 908

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 7 565 908

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	2 334 464		2 165 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	379 911		154 205
Summa rörelseintäkter		2 714 375		2 319 332
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-9 581 823		-1 762 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-461 855		-168 154
Personalkostnader	Not 6	-90 183		-86 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 676		-215 034
Summa rörelsekostnader		-10 352 537		-2 231 591
Rörelseresultat		-7 638 162		87 741
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 590		7 632
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	78 401		9 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-430 768		-95 930
Summa finansiella poster		-350 776		-78 564
Resultat efter finansiella poster		-7 988 939		9 176
Årets resultat		-7 988 939		9 176

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 818 368	5 033 069
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	15 569	19 544
Summa materiella anläggningstillgångar		4 833 937	5 052 613
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	79 500	79 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		79 500	79 500
Summa anläggningstillgångar		4 913 437	5 132 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	236 769	8 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	185 470	168 574
Summa kortfristiga fordringar		422 239	177 296
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 227 975	1 422 251
Summa kassa och bank		4 227 975	1 422 251
Summa omsättningstillgångar		4 650 214	1 599 547
Summa tillgångar		9 563 651	6 731 660

9

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	48 910	48 910
Fond för yttre underhåll	73 199	1 413 199
Summa bundet eget kapital	122 109	1 462 109
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	423 031	-926 145
Årets resultat	-7 988 939	9 176
Summa fritt eget kapital	-7 565 908	-916 969
Summa eget kapital	-7 443 798	545 141
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17 5 866 457	5 648 489
Summa långfristiga skulder	5 866 457	5 648 489
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17 8 836 532	125 000
Leverantörsskulder	Not 18 178 200	85 946
Skatteskulder	Not 19 6 715	8 087
Övriga skulder	Not 20 36 012	34 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 2 083 534	284 926
Summa kortfristiga skulder	11 140 993	538 031
Summa eget kapital och skulder	9 563 651	6 731 660



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 988 939	9 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	218 676	215 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 770 263	224 210
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-244 943	-10 596
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	10 602 962	-158 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 587 756	54 910
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-19 875
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-19 875
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	217 968	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	217 968	-125 000
Årets kassaflöde	2 805 724	-89 965
Likvidamedel vid årets början	1 422 251	1 512 216
Likvidamedel vid årets slut	4 227 975	1 422 251

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

5

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
Std-föbättringar, fasadrenovering	Linjär	50
Std-föbättringar, nybyggt sophus	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10
Installation laddstolpar	Linjär	5

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	2 296 746	2 133 732
Hyror, lokaler	50 780	47 880
Hyror, p-platser	21 600	12 825
Hyror, övriga	0	2 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-31 968	-31 968
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 500	-1 125
Elavgifter	806	1 183
Summa nettoomsättning	2 334 464	2 165 127

5

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	134 832	134 832
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	8 780	13 503
Hyra övernattningslägenhet	3 500	5 450
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter)	120	420
Försäkringsersättningar	232 679	0
Summa övriga rörelseintäkter	379 911	154 205

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-7 600 000	0
Reparationer (inkl försäkringsskada ca 313 tkr)	-557 078	-117 695
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 147	-82 437
Försäkringspremier	-52 973	-47 299
Kabel- och digital-TV	-137 082	-137 082
Återbäring från Riksbyggen	4 000	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 381
Bevakningskostnader	-7 813	-1 519
Övriga utgifter, köpta tjänster (balkongbesiktning)	-25 939	0
Snö- och halkbekämpning	-16 823	-18 356
Förbrukningsinventarier	-11 782	-13 611
Vatten	-292 548	-265 278
Fastighetsel	-146 473	-115 272
Uppvärmning	-489 026	-549 446
Sophantering och återvinning	-90 889	-95 483
Förvaltningsarvode (2023 lokalvård, 2022 inkl Riksbyggens avtal) se not 5	-71 251	-320 117
Summa driftskostnader	-9 581 823	-1 762 376

9

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration Riksbyggen	-389 259	-104 956
IT-kostnader, Telia Bredband	-8 733	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 849	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-20 740	-25 748
Inkassokostnader och påminnelseavgifter	-597	-420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 348	-13 024
Representation	-4 664	-3 143
Kontorsmateriel	-1 514	-279
Medlems- och föreningsavgifter	-2 120	-2 120
Bankkostnader	-3 106	-2 580
Övriga externa kostnader, In Charge	-2 925	-1 260
Summa övriga externa kostnader	-461 855	-168 154

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-47 552	-45 440
Sammanträdesarvoden	-26 748	-25 560
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 130	-2 046
Sociala kostnader	-13 753	-12 981
Summa personalkostnader	-90 183	-86 027

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-138 941	-138 941
Avskrivningar tillkommande utgifter	-75 760	-75 762
Avskrivning Installationer	-3 975	-331
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-218 676	-215 034

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	1 590	7 632
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 590	7 632



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	236	2 140
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	78 077	7 588
Övriga ränteintäkter, Skatteverket	88	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	78 401	9 734

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-304 403	-95 731
Övriga räntekostnader	0	-199
Övriga finansiella kostnader	-126 365	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-430 768	-95 930

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 947 066	6 947 066
Mark	157 000	157 000
Tillkommande utgifter	3 397 615	3 397 615
	10 501 681	10 501 681
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 501 681	10 501 681

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 423 756	-4 284 814
Tillkommande utgifter	-1 044 855	-969 095
	-5 468 611	-5 253 909

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-138 941	-138 941
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-75 760	-75 762
	-214 701	-214 703

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 683 312	-5 468 612
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	4 818 368	5 033 069
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	2 384 368	2 523 309
Mark	157 000	157 000
Tillkommande utgifter	2 277 000	2 352 760

Taxeringsvärden


Bostäder	31 200 000	31 200 000
Lokaler	193 000	193 000
Totalt taxeringsvärde	31 393 000	31 393 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 993 000</i>	<i>23 993 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 400 000</i>	<i>7 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	193 552	193 552
Installationer	19 875	
	213 427	193 552
Årets anskaffningar		
Installationer (elladdning)		19 875
	0	19 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	213 427	213 427
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-193 552	-193 552
Installationer	-331	0
	-193 883	-193 552
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-3 975	-331
	-3 975	-331
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	197 858	-193 883
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 569	19 544
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	15 569	19 544

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
159 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	79 500	79 500
Summa andra långfristiga fordringar	79 500	79 500



Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 090	4 595
Momsfordringar	0	4 127
Andra kortfristiga fordringar (försäkringsersättning)	232 679	0
Summa övriga fordringar	236 769	8 722

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 567	52 973
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 314	67 262
Förutbetald renhållning	0	1 892
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 847	22 847
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 742	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	23 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 470	168 574

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 775 696	1 144 120
Transaktionskonto	452 279	278 131
Summa kassa och bank	4 227 975	1 422 251

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 702 989	5 773 489
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-303 241	-125 000
Villkorsändring lån under nästa år	-8 533 291	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 866 457	5 648 489

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	1,30%	2024-01-17	2 619 291,00	0,00	56 000,00	2 563 291,00
NORDEA	4,60%	2024-09-09	0,00	3 000 000,00	15 000,00	2 985 000,00
NORDEA	4,60%	2024-09-09	0,00	3 000 000,00	15 000,00	2 985 000,00
NORDEA	4,67%	2026-08-19	0,00	3 100 000,00	15 500,00	3 084 500,00
NORDEA	4,40%	2026-09-16	2 104 500,00	0,00	46 000,00	2 058 500,00
NORDEA	4,33%	2027-09-15	1 049 698,00	0,00	23 000,00	1 026 698,00
Summa			5 773 489,00	9 100 000,00	170 500,00	14 702 989,00

*Senast kända räntesatser

Det översta lånet har omsatts med räntesats 4,655% (från 1,30%) till 2025-01-17.



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 303 241 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån som ska villkorsändras under nästa år (8 533 291 kr) och avsikten är inte att lösa lånen utan istället villkorsändra. 8 836 532 kr redovisas som kortfristig skuld i bokslutet. Av den långfristiga skulden förfaller 1 212 964 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Lån som förfaller senare än 5 år uppgår till 13 186 784 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 2 563 291 kr och två lån på vardera 2 985 000 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 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	178 200	85 946
Summa leverantörsskulder	178 200	85 946

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	7 964	7 406
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	86 147	82 437
Debiterad preliminärskatt	-87 396	-81 756
Summa skatteskulder	6 715	8 087

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	189	0
Skuld sociala avgifter och skatter	35 823	34 072
Summa övriga skulder	36 012	34 072

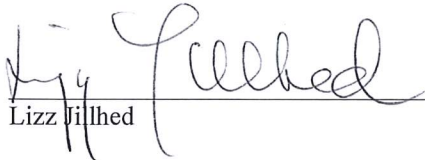
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

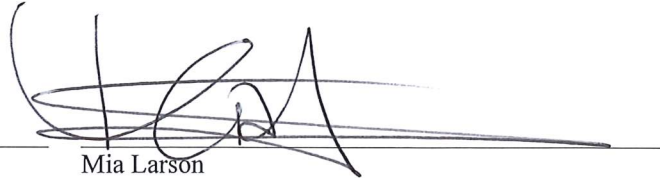
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	35 409	7 663
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 700 273	0
Upplupna elkostnader	14 691	11 172
Upplupna värmekostnader	77 635	77 526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 392	298
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	226 133	188 267
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 083 534	284 926

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 797 000	8 537 200

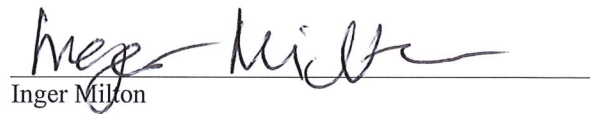
Styrelsens underskrifter

Visby 2024 04 11
Ort och datum


Lizz Jilhed



Mia Larson



Mikael Tiouls


Inger Milton


Tobias Wessman

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/5 - 2024


Emma Järlö, Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB


Agneta Lundström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 4
Org.nr 734000-2588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 4 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

5

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

↩

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Visby 2024-05-15



Emma Järlö
Auktoriserad revisor



Agneta Lundström
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.

RBF Visbyhus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 4 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

