
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Visbyhus nr 14
Org nr: 7340004097



Dagordning ordinarie föreningsstämma 7 maj 2024

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

Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 14 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 7 000 kronor i återbäring samt 9 000 kronor i utdelning.

lms

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 14 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a.mindre underhåll.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 202% till 237%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 084 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 639 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kölen 1 och Kölen 2 i Region Gotland med 300 lägenheter samt 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adresser är Styrmansgatan 1-359 och Jungmansgatan 2-240 i Visby

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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
50	88	112	50	300

Dessutom tillkommer

Lokaler	Carport	P-platser
1	157	162

Total bostadsarea 20 123 m²

Total tomtarea 64 857 m²

Årets taxeringsvärde 177 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 177 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

2023

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 269 tkr och planerat underhåll för 442 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 958 000 kr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 837 000 kr.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation	2014
Markytor	2014
Tvättstugor	2015
Takrenovering	2015-2017
Markytor	2015
Lokalen	2016
Tvättstugor	2017
Installationer	2017
Byte tak och tilläggsisolering	2017
Installation, El	2018
Målning av dörrar	2019
Tvättstugor	2019
Installationer, värme	2019
Markytor	2019
Tvättstuga	2020
Värmesystem	2020
Markytor	2020
Målning	2021
Kulvertrenovering	2021
Dörrar	2021/2022
Kulvertrenovering	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, belysning postfack	43 311
Avslut dörrar	399 000

RCS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Adolfsson Rosén	Ordförande	2024
Göran Persson	Vice ordförande	2024
Tord Bjuresten	Ledamot	2024
Mathilda Persson	Ledamot	2025
Maria Nilsson	Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Martell	Suppleant	2024
Thomas Boman	Suppleant	2024
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Tore Karlström	Intern revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Magnusson, sammankallande	2024
Rune Stenberg	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 385 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 383 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3 % från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m²/år.

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

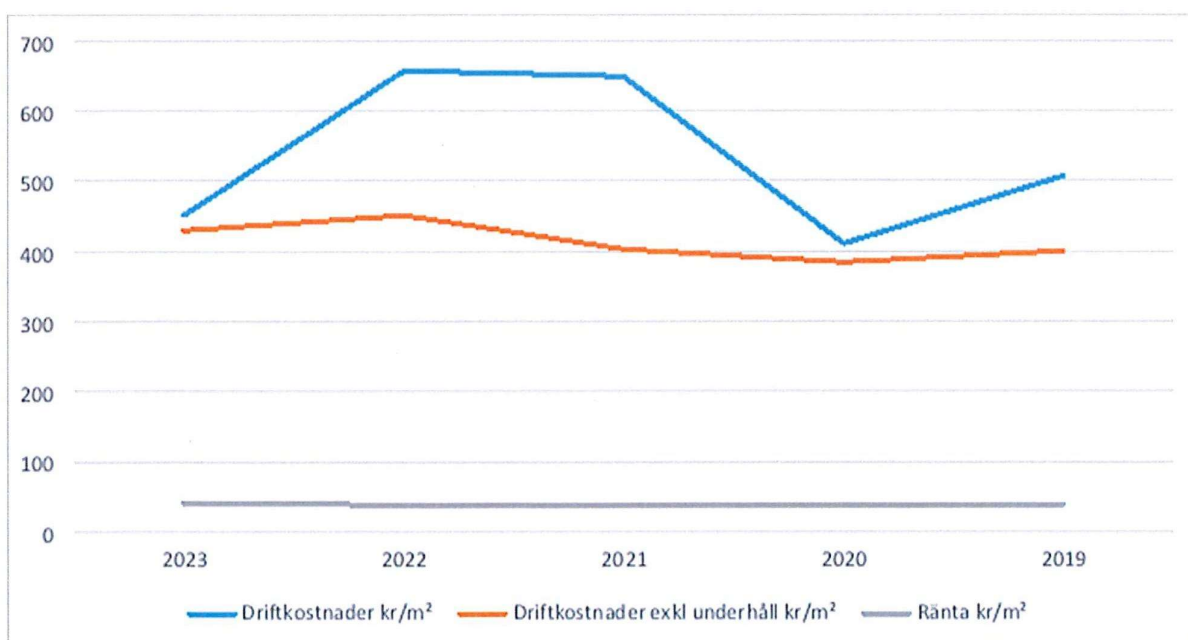
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Dus

Flerårsöversikt

Resultat och ställning – årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 704	12 916	12 436	12 434
Rörelsens intäkter	14 432	13 706	13 566	13 256
Resultat efter finansiella poster	1 555	-2 999	-2 794	1 785
Årets resultat	1 555	-2 999	-2 794	1 785
Resultat exkl avskrivningar	2 639	-2 121	-2 102	2 499
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	802	-3 958	-3 602	999
Balansomslutning	26 767	25 197	29 510	32 420
Årets kassaflöde	2 000	-3 541	-6 189	1 276
Soliditet %	-59	-69	-48	-35
Likviditet %	237	202	242	428
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	94	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,5	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	691	660	636	635
Driftkostnader kr/kvm	451	656	649	410
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	429	450	403	382
Energikostnad kr/kvm	276	273	263	242
Underhållsfond kr/kvm	192	122	31	180
Reservering till underhållsfond kr/kvm	91	91	75	75
Sparande kr/kvm	153	101	142	152
Ränta kr/kvm	39	37	37	38
Skuldsättning kr/kvm	1 954	1 975	1 996	2 016
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 954	1 975	1 996	2 016
Räntekänslighet %	2,8	3,0	3,1	3,2



704

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.

Jus

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 525 847	2 461 256	-18 253 873	-2 999 154
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 999 154	2 999 154
Reservering underhållsfond		1 837 000	-1 837 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-442 311	442 311	
Årets resultat				1 554 948
Vid årets slut	1 525 847	3 855 945	-22 647 716	1 554 948

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 253 026
Årets resultat	1 554 948
Årets fondreservering	-1 837 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	442 311
Summa	-21 092 767

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 21 092 767

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

RUA

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 704 316	12 916 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	727 387	789 853
Summa rörelseintäkter		14 431 703	13 706 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 002 535	-13 203 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-829 696	-634 866
Personalkostnader	Not 6	-1 313 094	-1 318 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 084 208	-878 046
Summa rörelsekostnader		-12 229 533	-16 034 377
Rörelseresultat		2 202 169	-2 328 370
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 000	43 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	126 067	39 283
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-782 289	-753 266
Summa finansiella poster		-647 221	-670 784
Resultat efter finansiella poster		1 554 948	-2 999 154
Årets resultat		1 554 948	-2 999 154

RM

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 744 750	17 705 078
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	826 859	688 672
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	279 529	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 851 138	18 393 750
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	450 000	450 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		450 000	450 000
Summa anläggningstillgångar		18 259 044	18 843 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		87 264	87 449
Övriga fordringar		126 717	105 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	789 128	697 076
Summa kortfristiga fordringar		1 003 109	890 019
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 463 220	5 462 853
Summa kassa och bank		7 463 220	5 462 853
Summa omsättningstillgångar		8 466 329	6 352 872
Summa tillgångar		26 767 466	25 196 622

PMJ

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 525 847	1 525 847	
Fond för yttre underhåll	3 855 945	2 461 256	
Summa bundet eget kapital	5 381 792	3 987 103	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-22 647 715	-18 253 873	
Årets resultat	1 554 948	-2 999 154	
Summa fritt eget kapital	-21 092 767	-21 253 026	
Summa eget kapital	-15 710 975	-17 265 923	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 899 926	39 318 530
Summa långfristiga skulder		38 899 926	39 318 530
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	418 604	418 604
Leverantörsskulder		692 246	260 984
Skatteskulder		55 422	36 721
Övriga skulder		441 014	447 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 971 230	1 979 858
Summa kortfristiga skulder		3 578 516	3 144 015
Summa eget kapital och skulder		26 767 466	25 196 622

Rue

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 554 948	-2 999 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 084 208	878 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 594 256	-2 121 107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-113 090	-105 495
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	434 501	-895 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 915 667	-3 122 153
Investeringsverksamheten		
Investeringar i tekniska anläggningar	-254 900	0
Investeringar i inventarier och vertyg	-286 696	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-541 596	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-418 604	-418 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-418 604	-418 604
Årets kassaflöde	2 000 367	-3 540 757
Likvidamedel vid årets början	5 462 853	9 003 610
Likvidamedel vid årets slut	7 463 220	5 462 853

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Rus

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
Markanläggningar	Linjär	10
Standardförbättringar	Linjär	25
Maskiner	Linjär	8
Inventarier	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	13 319 172	12 684 648
Hyror, bostäder	0	2 240
Hyror, garage	36 000	35 850
Hyror, p-platser	360 584	208 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-450	-2 574
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 990	-11 602
Rabatter	0	-1 208
Summa nettoomsättning	13 704 316	12 916 154

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	590 400	590 400
Övriga lokalintäkter	1 450	15 200
Övriga ersättningar	61 206	56 836
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	44 900	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	18 929	22 198
Övriga rörelseintäkter	10 502	66 886
Försäkringsersättningar	0	38 333
Summa övriga rörelseintäkter	727 387	789 853

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-442 311	-4 156 248
Reparationer	-269 311	-938 983
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-476 700	-455 700
Arrendeavgifter	-1 005	-907
Försäkringspremier	-453 763	-404 602
Kabel- och digital-TV	-891 939	-864 196
Återbäring från Riksbyggen	7 000	8 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 036	0
Bevakningskostnader	0	-1 519
Snö- och halkbekämpning	-2 205	0
Ersättningar till hyresgäster	-250	0
Förbrukningsinventarier	-114 793	-111 872
Fordons- och maskinkostnader	-19 900	-40 559
Vatten	-1 750 843	-1 660 804
Fastighetsel	-1 278 560	-1 217 193
Uppvärmning	-2 521 227	-2 625 555
Sophantering och återvinning	-551 756	-428 888
Förvaltningsarvode drift	-226 934	-304 834
Summa driftskostnader	-9 002 535	-13 203 261

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-69 134	0
Förvaltningsarvode administration	-548 269	-458 953
IT-kostnader	-26 372	-5 238
Arvode, yrkesrevisorer	-23 481	-17 813
Övriga förvaltningskostnader	-77 767	-63 179
Kreditupplysningar	-7 256	-305
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 020	-44 874
Kontorsmateriel	-5 030	-16 318
Medlems- och föreningsavgifter	-20 017	-19 734
Konsultarvoden	-10 988	0
Bankkostnader	-7 362	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	0	2 800
Övriga externa kostnader	0	-9 154
Summa övriga externa kostnader	-829 696	-634 866

2023

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-649 348	-642 175
Uttagsskatt	-240 953	-247 717
Styrelsearvoden	-158 377	-157 861
Övriga kostnadsersättningar	-3 025	-3 996
Pensionskostnader	-17 418	-33 123
Övriga personalkostnader	-1 836	-1 740
Sociala kostnader	-242 137	-231 593
Summa personalkostnader	-1 313 094	-1 318 204

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer varav män 1 respektive kvinnor 1.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-542 340	-542 340
Avskrivningar tillkommande utgifter	-417 988	-234 925
Avskrivning Maskiner och inventarier	-123 880	-100 781
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 084 208	-878 046

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 000	43 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 000	43 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 479	18 846
Ränteintäkter från likviditetsplacering	120 578	20 211
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 196	109
Övriga ränteintäkter	2 815	117
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	126 067	39 283

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-782 289	-753 266
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-782 289	-753 266

Ju

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 117 010	27 117 010
Mark	1 438 511	1 438 511
Tillkommande utgifter	5 826 072	5 826 072
Markanläggning	630 395	630 395
	35 011 988	35 011 988
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 011 988	30 832 105
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 775 082	-14 232 742
Tillkommande utgifter	-1 901 433	-1 666 508
Markanläggningar	-630 395	-630 395
	-17 306 910	-16 529 645
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-542 340	-542 340
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-417 988	-234 925
	-960 328	-777 265
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 267 238	-17 306 910
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 744 750	17 705 078
Varav		
Byggnader	11 799 588	12 341 928
Mark	1 438 511	1 438 511
Tillkommande utgifter	3 506 651	3 924 639
Markanläggningar	0	0
Totalt taxeringsvärde	177 000 000	177 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>140 000 000</i>	<i>140 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner	806 250	806 250
Installationer	240 607	240 607
Inventarier och verktyg	764 184	764 184
	1 811 041	1 811 041
Årets inköp		
Maskiner	254 900	0
Avyttring av inventarier och verktyg	286 696	0
Årets försäljning/utrangering		
Maskiner	-494 720	
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 876	1 811 041
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 857 916	1 811 041
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-117 578	-16 797
Inventarier och verktyg	-269 463	-764 184
Installationer	-240 607	-240 607
	-627 648	-1 021 588
Årets avskrivningar		
Maskiner	-116 713	-100 781
Inventarier o verktyg	-7 167	0
	-123 880	-100 781
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-751 528	-1 122 369
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 106 388	688 672
Varav		
Maskiner	826 859	890 234
Installationer	0	0
Inventarier o verktyg	279 529	0
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen	450 000	450 000
Summa andra långfristiga fordringar	450 000	450 000

Rut

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	540 012	453 763
Förutbetalt förvaltningsarvode	145 236	150 070
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 000	72 016
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 243	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 638	21 226
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	789 128	697 076

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 024 392	3 903 814
Transaktionskonto	1 438 828	1 559 040
Summa kassa och bank	7 463 220	5 462 853

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	39 318 530	39 737 134
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-418 604	-418 604
Långfristig skuld vid årets slut	38 899 926	39 318 530

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,65%	2025-09-01	12 057 500,00	0,00	130 000,00	11 927 500,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-07-30	1 373 593,00	0,00	14 652,00	1 358 941,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-07-30	1 373 593,00	0,00	14 652,00	1 358 941,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2027-01-30	1 247 092,00	0,00	13 196,00	1 233 896,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2027-01-30	1 359 716,00	0,00	14 388,00	1 345 328,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2027-01-30	5 085 847,00	0,00	53 676,00	5 032 171,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2027-01-30	5 167 668,00	0,00	54 540,00	5 113 128,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2028-09-01	12 072 125,00	0,00	123 500,00	11 948 625,00
Summa			39 737 134,00	0,00	418 604,00	39 318 530,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 418 604 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av del långfristiga skulden förfaller 1 674 416 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 225 510 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Rest

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	65 617	62 834
Upplupna sociala avgifter	25 446	24 316
Upplupna räntekostnader	66 212	66 921
Upplupna driftskostnader	2 205	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	40 409	0
Upplupna elkostnader	136 909	123 676
Upplupna värmekostnader	370 065	396 530
Upplupna styrelsearvoden	80 987	77 390
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	81 167
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 417	374
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 154 964	1 146 650
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 971 230	1 979 858

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	43 206 000	43 206 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Med början under 2024 kommer föreningen att byta ut sina värmekulvertar. Detta arbete kommer att pågå till 2026.

Styrelsens underskrifter

Visby 11/4 2024

Ort och datum

Anneli Rosén

Anneli Rosén

Göran Persson

Göran Persson

Mathilda Persson

Mathilda Persson

Tord Bjuresten

Tord Bjuresten

Maria Nilsson

Maria Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 - 2024

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Tore Karlström/Intern revisor
Brf Visbyhus nr 14

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 14
Org.nr 734000-4097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

Rus

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 nr 14 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Ruv

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

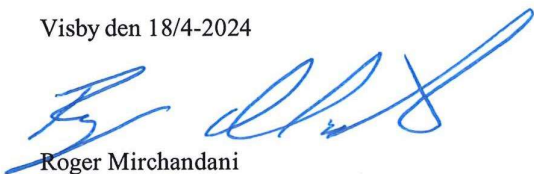
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Visby den 18/4-2024



Roger Mirchandani

Auktoriserad revisor



Tore Karlström

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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 planerliga 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 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 14 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

