

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 9
Org nr: 7340002620



§ 59 **Dagordning: onsdag 21 maj 2025 kl. 18:30 i Pingstkyrkan**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.

- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.

Hänskjutna frågor från styrelsen:

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

Vid ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2024 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat förslag.

- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 9 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 pga lägre driftskostnader i form av underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 60% till 47 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 237% till 250%.

I resultatet ingår avskrivningar med 218 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 261 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten tomt nr 5 i kvarteret Violon Visby i Region Gotland med 40 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Humlegårdsvägen 2-12, Lännavägen 8 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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
2	5	31	2	40

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	16	0

Total tomtarea	3 934 m ²
Bostäder hyresrätt	64 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 661 m ²
Total bostadsarea	2 725 m ²
Lokaler hyresrätt	423 m ²

Årets taxeringsvärde	30 267 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 267 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Pizzeria Byssan	138
Gotlands Figurspelsförening	66
Jepono AB	33

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,80 % 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
GEAB	EI
Ragnsells	Källsortering
Riksbyggen	Lokalvård (ISS), Kärltvätt, Tvättstugueservice
Telia	Tv, bredband, telefoni

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 64 tkr och planerat underhåll för 433 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 149 tkr (365 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den rekommenderade avsättningen. Hos föreningen ligger reserveringen i nivå med den rekommenderade avsättningen, 1 149 tkr (365 kr/m²). Vid årets början uppgick underhållsfonden till 0 kr. under året har 1 149 000 kr avsatts och 433 472 kr ianspråktagits. Vid årets slut uppgick underhållsfonden till 715 528 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Nya stammer Byssan	63 473
Slutsumma balkonger	370 000

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Sophus	1997
Stambyte	2004
Fasadrenovering	2008
Takrenovering	2012
Byte av lägenhetsdörrar	2017-2018
Byte dörrpartier Byssan	2019
Tvättmaskin	2019
Byte dörrparti Byssans lokal	2019
Klinkers i tvättstuga	2021
Byte källardörr	2022
Tvättmaskin och torktumlare	2023
Termostatvintiler radiatorer	2023
Nya balkonger	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Björklund	Ordförande	2026
Ann-Charlotte Johansson	Ledamot	2026
Ann-Britt Lindgren	Ledamot	2026
Marlene Eriksson	Ledamot	2026
Michael Axelsson	Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Grandin	Suppleant	2025
Johanna Jorborg	Suppleant	2025
Marie Magnusson	Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Mirchandani	Auktoriserad revisor	2025
Ulla Lindberg	Intern revisor	2025
Roland Sommestad	Intern suppleant	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Inger Hammarström, sammankallande	2025	
Eva Holmestig	2025	

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 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från 2025-01-01

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 916 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

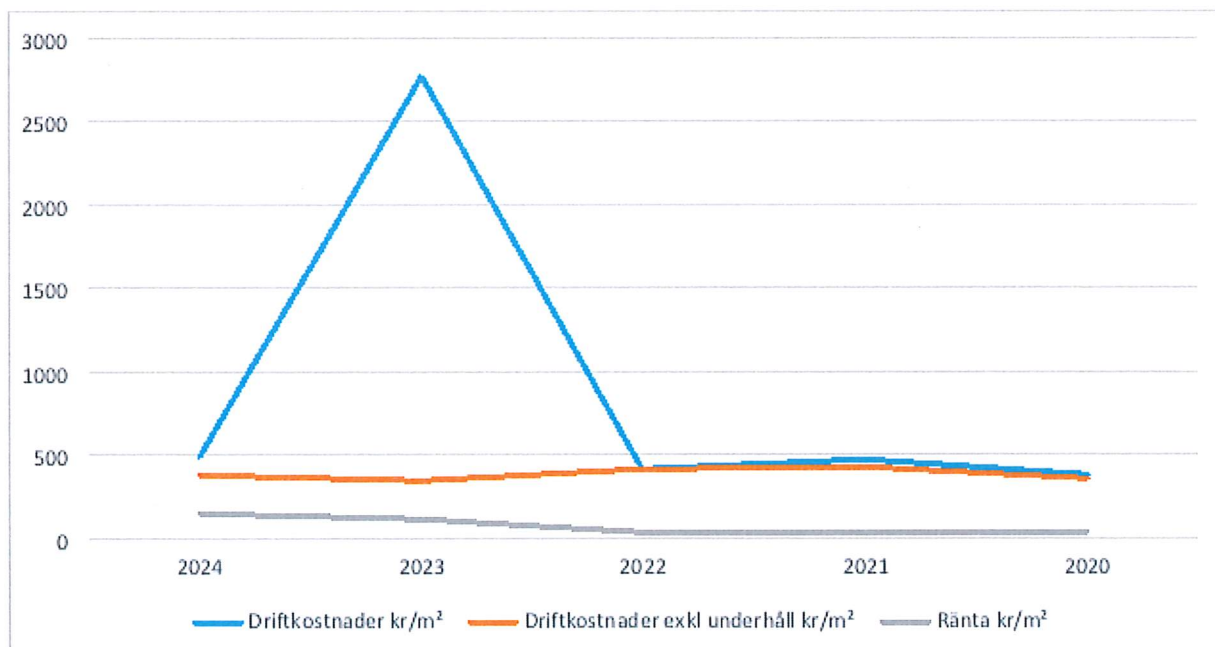


Flerårsöversikt

Resultat och ställning – 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 771	2 474	2 282	2 233
Rörelsens intäkter	2 771	2 474	2 282	2 236
Resultat efter finansiella poster*	43	-7 158	503	317
Resultat exkl avskrivningar	261	-6 939	721	536
Balansomslutning	7 181	7 434	7 684	7 428
Årets kassaflöde	-46	-46	505	322
Soliditet %*	-84	-82	14	7
Likviditet %	250	237	129	210
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	89	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	915	824	756	738
Driftkostnader kr/kvm	521	2 770	417	464
Energikostnad kr/kvm*	221	193	188	181
Underhållsfond kr/kvm	227	0	288	109
Sparande kr/kvm*	221	225	238	215
Ränta kr/kvm	151	113	34	28
Skuldsättning kr/kvm*	4 055	4 132	1 974	2 040
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 797	4 888	2 335	2 413
Räntekänslighet %*	5,2	5,9	3,1	3,3

* obligatoriska nyckeltal



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) delat med 100. 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	80 888	0	958 731	-7 157 509
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-7 157 509	7 157 509
Reservering underhållsfond		1 149 000	-1 149 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-433 472	433 472	
Årets resultat				42 748
Vid årets slut	80 888	715 528	-6 914 306	42 748

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 198 778
Årets resultat	42 748
Årets fondreservering	-1 149 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	433 472
Summa	-6 871 558

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 871 558**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 770 862	2 474 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3		120
Summa rörelseintäkter		2 770 862	2 474 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 639 775	-8 719 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 346	-327 495
Personalkostnader	Not 6	-46 524	-34 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 131	-218 131
Summa rörelsekostnader		-2 294 777	-9 299 851
Rörelseresultat		476 095	-6 825 724
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	50
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 496	119 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-476 843	-451 031
Summa finansiella poster		-433 347	-331 785
Resultat efter finansiella poster		42 748	-7 157 509
Årets resultat		42 748	-7 157 509



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 377 668	5 595 800
Summa materiella anläggningstillgångar		5 377 668	5 595 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		5 380 168	5 598 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 808	6 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	131 839	120 934
Summa kortfristiga fordringar		138 647	127 591
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 662 276	1 708 142
Summa kassa och bank		1 662 276	1 708 142
Summa omsättningstillgångar		1 800 923	1 835 733
Summa tillgångar		7 181 091	7 433 033



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 888	80 888
Reservfond		12 900	12 900
Fond för yttre underhåll		715 528	0
Summa bundet eget kapital		809 316	93 788
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 914 306	958 731
Årets resultat		42 748	-7 157 509
Summa fritt eget kapital		-6 871 558	-6 198 778
Summa eget kapital		-6 062 242	-6 104 990
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 433 282	10 488 663
Summa långfristiga skulder		9 433 282	10 488 663
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 331 088	2 518 020
Leverantörsskulder		145 415	140 511
Skatteskulder		7 873	6 974
Övriga skulder		107 495	102 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 180	282 724
Summa kortfristiga skulder		3 810 051	3 050 361
Summa eget kapital och skulder		7 181 091	7 434 033



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	476 095	-6 825 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	218 131	218 131
	694 226	-6 607 592
Erhållen ränta	43 496	119 245
Erlagd ränta	-476 843	-451 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	260 879	-6 939 378
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 056	-14 131
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	759 690	1 602 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 009 513	-5 350 889
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	-1 055 381	5 304 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 055 381	5 304 560
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-45 866	-46 328
Likvida medel vid årets början	1 708 142	1 754 470
Likvida medel vid årets slut	1 662 276	1 708 142
Kassa och Bank BR	1 662 276	1 708 142



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Stambyte år 2014	Linjär	50
Fasadrenovering år 2008	Linjär	50
Takrenovering år 2011	Linjär	50
Uteplatser år 2015	Linjär	10
Inventarier (avskrivna 2014)	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 437 720	2 196 698
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 649	-3 649
Hyror, bostäder	64 884	58 473
Hyror, lokaler	216 047	189 751
Hyror, garage	45 984	37 616
Hyror, övriga	2 268	2 268
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-10 295
Övriga ersättningar	7 618	1 575
Fakturerade kostnader	0	1 570
Summa nettoomsättning	2 770 872	2 474 007

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	120
Summa övriga rörelseintäkter	0	120



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-433 473	-7 646 404
Reparationer	-64 304	-117 577
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 870	-76 230
Försäkringspremier	-74 798	-62 816
Kabel- och digital-TV	-106 608	-101 760
Återbäring från Riksbyggen	400	2 900
Serviceavtal	-7 467	0
Obligatoriska besiktningar	-22 313	0
Bevakningskostnader	0	-349
Snö- och halkbekämpning	-28 529	-34 718
Förbrukningsinventarier	-1 867	-1 133
Vatten	-235 443	-222 291
Fastighetsel	-64 437	-59 828
Uppvärmning	-422 194	-325 273
Sophantering och återvinning	-99 222	-73 913
Förvaltningsarvode drift	-1 650	0
Summa driftskostnader	-1 639 775	-8 719 392

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-328 760	-300 814
Arvode, yrkesrevisorer	-22 131	-15 188
Övriga förvaltningskostnader	-25 337	-3 878
Kreditupplysningar	-602	-350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 303	-2 888
Kontorsmateriel	-2 961	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 600	-1 600
Bankkostnader	-2 639	-2 778
Övriga externa kostnader	-14	0
Summa övriga externa kostnader	-390 346	-327 495

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-16 535	-14 891
Sammanträdesarvoden	-17 424	-10 657
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 293	-2 226
Sociala kostnader	-10 272	-7 058
Summa personalkostnader	-46 524	-34 832



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-63 364	-63 364
Avskrivning Markanläggningar	-8 168	-8 168
Avskrivningar tillkommande utgifter	-146 600	-146 600
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-218 131	-218 131

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	410
Ränteintäkter från likviditetsplacering	43 250	118 632
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	95	14
Övriga ränteintäkter	151	140
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 496	119 195

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-476 702	-356 377
Övriga räntekostnader	-141	-79
Övriga finansiella kostnader	0	-94 575
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-476 843	-451 031



Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 173 475	3 173 475
Mark	177 700	177 700
Tillkommande utgifter	7 490 023	7 490 023
Markanläggning	81 675	81 675
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 922 873	10 922 873
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 614 277	-2 550 913
Tillkommande utgifter	-2 639 289	-2 492 689
Markanläggningar	-73 506	-65 339
	-5 327 073	-5 108 941
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-63 364	-63 364
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-146 600	-146 600
Årets avskrivning markanläggningar	-8 168	-8 167
	-218 132	-218 131
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 554 204	-5 327 073
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 377 668	5 595 800
Varav		
Byggnader	495 833	559 197
Mark	177 700	177 700
Tillkommande utgifter	4 704 134	4 850 734
Markanläggningar	0	8 168
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 000 000	29 000 000
Lokaler	1 267 000	1 267 000
Totalt taxeringsvärde	30 267 000	30 267 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 220 000</i>	<i>22 220 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 047 000</i>	<i>8 047 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
5 st garantikapitalbevis i Intressedföreningen	2 500	2 500
Summa andra långfristiga fordringar	2 500	2 500



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 772	74 798
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 067	37 656
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 000	8 480
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 839	120 934

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 372 092	1 303 843
Transaktionskonto	290 183	404 300
Summa kassa och bank	1 662 276	1 708 142

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 764 370	13 006 682
Nästa års omsättning	-3 088 776	-2 275 708
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-242 312	-242 312
Långfristig skuld vid årets slut	9 433 282	10 488 662

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,09%	2025-03-30	2 275 708,00	0,00	59 108,00	2 216 600,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2025-09-30	889 008,00	0,00	16 832,00	872 176,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2026-03-30	442 134,00	0,00	32 752,00	409 382,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2026-03-30	3 500 000,00	0,00	17 500,00	3 482 500,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2026-07-30	1 596 384,00	0,00	79 488,00	1 516 896,00
STADSHYPOTEK	4,13%	2027-12-01	803 448,00	0,00	19 132,00	784 316,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2028-03-30	3 500 000,00	0,00	17 500,00	3 482 500,00
Summa			13 006 682,00	0,00	242 312,00	12 764 370,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 242 312 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 969 248 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 11 552 810 till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 216 600 kr och 872 176 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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	18 628	19 350
Upplupna elkostnader	6 513	5 308
Upplupna värmekostnader	67 373	48 537
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 760	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 905	209 529
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 180	282 724

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 182 700	13 182 700

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Fredrik Björklund

Ann-Charlotte Johansson

Marlene Eriksson

Michael Axelsson

Ann-Britt Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Roland Sommestad/Supplent intern revisor
Brf Visbyhus 9



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadrättsförening Visbyhus nr 9
Org.nr 734000-2620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.
avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

Risk

- 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadrättsförening Visbyhus nr 9 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

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 förlöpa 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

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Roland Sommestad
Suppleant förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546013066

Dokument

Årsredovisning 2024

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-05-06 14:28:22 CEST (+0200) av Ella

Frimodigs (EF)

Färdigställt 2025-05-08 15:58:26 CEST (+0200)

Initierare

Ella Frimodigs (EF)

Riksbyggen

ella.frimodigs@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Björklund (FB)

fredrik.b.1986@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK BJÖRKLUND"

Signerade 2025-05-07 14:26:20 CEST (+0200)

Ann-Britt Lindgren (AL)

lindgren.annbritt01@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Ann-Britt Lindgren"

Signerade 2025-05-07 15:07:41 CEST (+0200)

Ann-Charlotte Johansson (AJ)

annlotta.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHARLOTTE JOHANSSON"

Signerade 2025-05-06 17:57:13 CEST (+0200)

Marlene Eriksson (ME)

meri68@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARLENE ERIKSSON"

Signerade 2025-05-07 17:50:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546013066

Michael Axelsson (MA)

Riksbyggen

michael.axelsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL AXELSSON"
Signerade 2025-05-06 14:34:38 CEST (+0200)

Roland Sommestad (RS)

r.lofqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roland Thure Olof Sommestad"
Signerade 2025-05-08 09:09:43 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)

Revision & Redovisning på Gotland AB

roger.mirchandani@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Mirchandani"
Signerade 2025-05-08 15:58:26 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557546255810

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2025-05-08 15:31:32 CEST (+0200) av Ella

Frimodigs (EF)

Färdigställt 2025-05-08 23:57:33 CEST (+0200)

Initierare

Ella Frimodigs (EF)

Riksbyggen

ella.frimodigs@riksbyggen.se

Signerare

Roland Sommestad (RS)

r.lofqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Roland Thure Olof Sommestad"

Signerade 2025-05-08 23:57:33 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)

Revision & Redovisning på Gotland AB

roger.mirchandani@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Roger Mirchandani"

Signerade 2025-05-08 15:57:09 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 planenliga 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 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 9 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

