

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Hemsehus nr 1
Org nr: 716404-9467



Medlemsvinst

RBF Hemsehus nr 1 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 1 000 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Dagordning ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Hemsehus nr 1

- 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 stämmoordförande ska justera protokollet
- F. Val av rösträknare
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I. Framläggande av revisorernas berättelse
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- K. Beslut om resultatdisposition
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N. Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar 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 medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen:

Hänskjutna frågor från styrelsen:
Inga hänskjutna frågor från styrelsen att behandla.

Hänskjutna frågor från medlemmar:
Inga hänskjutna frågor från medlemmar har inkommit.
- T. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hemsehus nr 1 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 i Region Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader och högre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 75%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 663% till 751%.

I resultatet ingår avskrivningar med 338 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 721 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vakteln 2 i Region Gotland med 102 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Asarvegatan 2-208 i Hemse.

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
12	40	36	14	102

Dessutom tillkommer

Mc garage	Lokaler	Garage	P-platser
5	1	61	89

Total tomtarea	33 130 m ²
Total bostadsarea	7 315 m ²

Årets taxeringsvärde	53 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 000 000 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.

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 456 tkr och planerat underhåll för 351 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 1 190 000 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
Ny tryckhållare värme	2014
Mangel	2014
Målning av dörrar	2015
Armaturer garage/fasad	2015
Lekplats	2016
Ny panel kvartershus	2016
Rabatter/grönområde	2017
Installationer el, individuell el avläsning	2017/2018
Panelbyte och målning förråd	2018
Fönsterbyte samt panelbyte kvartershus	2018
Byte av fönster och fönsterdörrar	2019
Planteringar/träd	2019/2020
Nytt torkskåp och torktumlare	2020
Resterande från fönsterbyte	2020
Gemensamma utrymmen	2021
Installationer	2021
Kulvert och värme	2022
Förrådsdörrar (2st)	2022
Tvättmaskiner	2023
Byte av styrutrustning (DUC)	2023



Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Stamspolning	226 423
Byte av takfläkt	67 561
Takreovering på gemensamhetslokal	57 174
Planerat underhåll	År
Ventilation	2025
Balkongfrontar	2025
Hängrännor och stuprör	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fia Karlsson	Ordförande	2026
Pia Lindberg	Ledamot	2025
Åke Bäckman	Ledamot	2026
Andreas Wessberg	Ledamot	2025
Elin Gräsman	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Frid	Suppleant	2025
Peter Ronhagen	Suppleant	2025
Petter Rodebjer	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025
Eva Jakobsson	Intern revisor	2025
Erik Norman	Intern suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Krantz, sammankallande	2025
Göran Karlsson	2025
Per Nylén	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 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 739 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 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Styrelsen har haft ett medlemsmöte där Riksbyggens personal deltagit för att informera om Vem svarar för underhållet.

Föreningens trivselgrupp bjuder kontinuerligt in till olika aktiviteter med teman efter förslag från medlemmar. Den årliga grötfesten är väldigt uppskattad med stort deltagande med lotteri och levande musik. Kortspel och brädspel med fika står ofta på dagordningen.

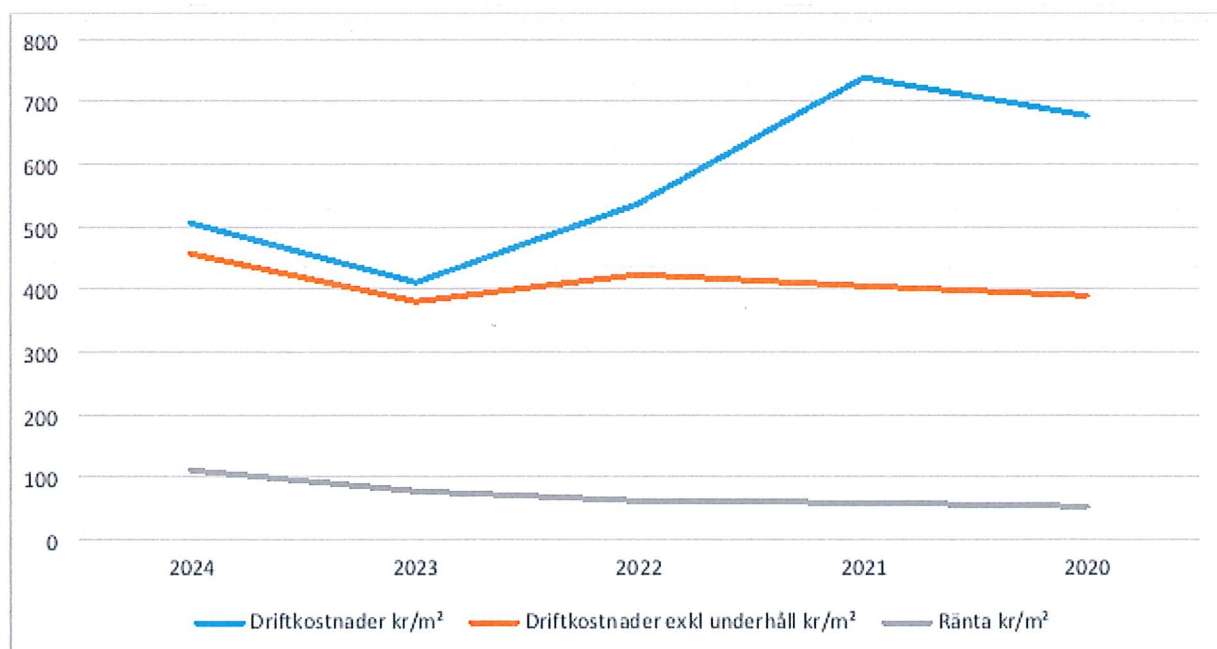


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 050	5 496	5 404	5 314
Rörelsens intäkter	6 124	5 495	5 405	5 314
Resultat efter finansiella poster*	383	650	250	-1 300
Resultat exkl avskrivningar	383	988	663	-895
Balansomslutning	32 014	31 939	31 218	31 340
Årets kassaflöde	196	1 204	120	-802
Soliditet %*	13	11	10	9
Likviditet %	751	668	739	628
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	800	725	712	701
Driftkostnader kr/kvm	508	411	535	738
Energikostnad kr/kvm*	248	232	217	202
Underhållsfond kr/kvm	255	140	10	17
Sparande kr/kvm*	147	168	204	212
Ränta kr/kvm	120	75	62	58
Skuldsättning kr/kvm*	3 679	3 707	3 736	3 764
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 679	3 707	3 736	3 764
Räntekänslighet %*	4,6	5,1	5,3	5,4

* 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	2 621 651	1 025 109	-624 668	650 125
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			650 125	-650 125
Reservering underhållsfond		1 190 000	-1 190 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-351 157	351 157	
Årets resultat				382 699
Vid årets slut	2 621 651	1 863 952	-813 386	382 699

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	25 457
Årets resultat	382 699
Årets fondreservering	-1 190 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	351 157
Summa	-430 687

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 430 687**

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	6 049 759	5 495 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 608	–360
Summa rörelseintäkter		6 124 367	5 495 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–3 714 263	–3 009 140
Övriga externa kostnader	Not 5	–869 127	–919 557
Personalkostnader	Not 6	–170 310	–210 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	–337 930	–337 930
Summa rörelsekostnader		–5 091 630	–4 477 380
Rörelseresultat		1 032 737	1 017 947
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 060
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	227 622	177 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–877 660	–548 224
Summa finansiella poster		–650 038	–367 822
Resultat efter finansiella poster		382 699	650 125
Årets resultat		382 699	650 125



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 358 760	22 680 252
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	123 281	139 719
Summa materiella anläggningstillgångar		22 482 041	22 819 971
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	153 000	153 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		153 000	153 000
Summa anläggningstillgångar		22 635 041	22 972 971
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 383
Övriga fordringar		9 618	18 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	589 737	362 550
Summa kortfristiga fordringar		599 355	382 870
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 779 394	8 582 977
Summa kassa och bank		8 779 394	8 582 977
Summa omsättningstillgångar		9 378 648	8 962 844
Summa tillgångar		32 013 790	31 938 818



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 621 651	2 621 651
Fond för yttre underhåll		1 863 952	1 025 109
Summa bundet eget kapital		4 485 603	3 646 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-813 386	-624 668
Årets resultat		382 699	650 125
Summa fritt eget kapital		-430 687	25 457
Summa eget kapital		4 054 916	3 672 217
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 501 321	7 597 054
Summa långfristiga skulder		12 501 321	7 597 054
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 413 088	19 521 334
Leverantörsskulder		356 030	351 881
Skatteskulder		10 038	23 131
Övriga skulder		2 246	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	676 151	773 201
Summa kortfristiga skulder		15 457 553	20 669 547
Summa eget kapital och skulder		32 013 790	31 938 818



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 032 737	1 017 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	337 930	337 930
	1 446 347	1 355 877
Erhållen ränta	227 622	180 402
Erlagd ränta	-877 660	-548 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	796 309	988 055
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-83 515	166 977
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-5 211 994	11 714 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 499 200	12 869 198
 FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	4 468 385	-11 664 914
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 468 385	-11 664 914
 ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-30 815	1 204 284
Likvida medel vid årets början	8 582 977	7 378 693
Likvida medel vid årets slut	8 552 162	8 582 977
Kassa och Bank BR	8 552 162	8 582 977



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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Maskiner	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10

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	5 405 316	4 913 808
Hyrer, garage	3 600	3 650
Hyrer, p-platser	192 320	191 360
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 137	-27 860
Elavgifter	206 850	199 090
Kabel-tv-avgifter	248 472	189 720
Övriga lokalintäkter	0	1 500
Övriga ersättningar	17 938	25 269
Summa nettoomsättning	6 049 759	5 495 687

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	0	-900
Övriga rörelseintäkter	1 845	540
Försäkringsersättningar	72 763	0
Summa övriga rörelseintäkter	74 608	-360

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-351 157	-238 000
Reparationer	-455 975	-80 905
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-163 182	-162 078
Försäkringspremier	-248 099	-208 021
Kabel- och digital-TV	-356 187	-283 044
Återbäring från Riksbyggen	1 000	7 700
Serviceavtal	-23 127	-10 284
Obligatoriska besiktningar	0	-66 426
Snö- och halkbekämpning	-18 000	-29 813
Förbrukningsinventarier	-40 419	-53 527
Fordons- och maskinkostnader	-5 496	-7 676
Vatten	-602 829	-594 923
Fastighetsel	-339 455	-308 817
Laddstolpar	-5 703	0
Uppvärmning	-865 729	-790 982
Sophantering och återvinning	-187 593	-152 073
Förvaltningsarvode drift	-52 312	-30 272
Summa driftskostnader	-3 714 263	-3 009 140

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-761 813	-837 290
IT-kostnader	-5 184	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 786	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-37 849	-34 074
Kreditupplysningar	-5 529	-81
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 547	-21 788
Kontorsmateriel	-5 970	-590
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-40	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-92	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 080	-4 080
Bankkostnader	-4 237	-3 530
Summa övriga externa kostnader	-869 127	-919 557

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-139 757	-168 111
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 011	-5 326
Sociala kostnader	-27 542	-37 316
Summa personalkostnader	-170 310	-210 753



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-302 242	-302 242
Avskrivningar tillkommande utgifter	-19 250	-19 250
Avskrivning Installationer	-16 438	-16 438
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-337 930	-337 930

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	452
Ränteintäkter från likviditetsplacering	227 232	176 583
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	78	0
Övriga ränteintäkter	312	306
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	227 622	177 342

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-877 593	-548 034
Övriga räntekostnader	-67	-190
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-877 660	-548 224



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 224 231	30 224 231
Mark	601 730	601 730
Anslutningsavgifter	662 055	662 055
Markanläggning	429 050	429 050
Tillkommande utgifter	192 500	192 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 109 566	32 109 566
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 184 209	-7 881 967
Anslutningsavgifter	-662 055	-662 055
Markanläggningar	-429 050	-429 050
Tillkommande utgifter	-154 000	-134 750
	-9 429 314	-9 107 822
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-302 242	-302 242
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-19 250	-19 250
	-321 492	-321 492
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 750 806	-9 429 314
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 358 760	22 680 252
Varav		
Byggnader	21 737 781	22 040 023
Tillkommande utgifter	19 250	38 500
Anslutningsavgifter	0	0
Mark	601 730	601 730
Totalt taxeringsvärde	53 000 000	53 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 000 000</i>	<i>9 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar	164 375	164 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 375	164 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-16 438	-8 219
	-16 438	-8 219
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-16 438	-16 438
	-32 876	-16 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 876	-24 657
Restvärde enligt plan vid årets slut	123 280	139 718
Varav		
Lappstolpar	123 280	139 718

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
306 andelar i Intresseföreningen	153 000	153 000
Summa andra långfristiga fordringar	153 000	153 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	277 866	248 099
Förutbetalt förvaltningsarvode	198 032	0
Förutbetald elavgift	52 523	52 425
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 315	47 174
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 852
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	589 737	362 550

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	8 031 678	6 904 446
Transaktionskonto	747 716	1 678 531
Summa kassa och bank	8 779 394	8 582 977

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	26 921 397	27 118 388
Nästa års amortering	-14 223 085	-19 324 343
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-196 991	-196 991
Långfristig skuld vid årets slut	12 501 321	7 597 054

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,35%	2028-12-30	2 655 900,00	0,00	20 967,00	2 634 933,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-01-30	3 930 472,00	0,00	20 052,00	3 910 420,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2025-03-01	1 377 060,00	0,00	14 160,00	1 362 900,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2025-03-01	1 416 985,00	0,00	7 220,00	1 409 765,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2025-03-01	7 620 000,00	0,00	80 000,00	7 540 000,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2029-09-01	5 117 971,00	0,00	54 592,00	5 063 379,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2030-09-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			27 118 388,00	0,00	196 991,00	26 921 397,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 196 991 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 787 964 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 901 497 förfaller 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 3 910 420 kr, 1 362 900 kr, 1 409 765 kr och 7 540 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 111	24 747
Upplupna räntekostnader	70 309	25 710
Upplupna driftskostnader	3 829	8 625
Upplupna elkostnader	43 556	36 782
Upplupna värmekostnader	117 325	111 751
Upplupna styrelsearvoden	64 008	78 761
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 374	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	333 639	486 326
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	676 151	773 201

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 913 000	27 913 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Hemse den dag som framgår av elektronisk signering

Ort och datum

Fia Karlsson

Pia Lindberg

Andreas Wessberg

Åke Bäckman

Elin Gräsman

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision o Redovisning på Gotland AB

Eva Jakobsson/Intern revisor
Brf Hemsehus nr 1



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Hemsehus 1

Org.nr 716404-9467

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. 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 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 bostadsrättsförening Hemsehus 1 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 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

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Eva Jakobsson
Förtroendevald revisor

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.

Arsavgift

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 Hemsehus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Hemsehus nr 1 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



Verifikat

Transaktion 09222115557543023363

Dokument

Årsredovisning 2024 (1)

Huvuddokument

29 sidor

Startades 2025-03-31 13:33:49 CEST (+0200) av Ella

Frimodigs (EF)

Färdigställt 2025-04-11 11:27:04 CEST (+0200)

Initierare

Ella Frimodigs (EF)

Riksbyggen

ella.frimodigs@riksbyggen.se

Signerare

Fia Karlsson (FK)

fia.karlsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fia Birgit Karlsson"

Signerade 2025-03-31 13:48:26 CEST (+0200)

Andreas Wessberg (AW)

andreas.wessberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Andreas Wessberg"

Signerade 2025-03-31 16:21:56 CEST (+0200)

Pia Lindberg (PL)

fideli135@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA LINDBERG"

Signerade 2025-03-31 16:24:27 CEST (+0200)

Åke Bäckman (ÅB)

ake.backman1956@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Gunnar Bäckman"

Signerade 2025-04-02 16:16:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543023363

Elin Gräsman (EG)
elin.grasman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN
GRÄSMAN"
Signerade 2025-04-01 08:21:06 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)
roger.mirchandani@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Mirchandani"
Signerade 2025-04-11 11:27:04 CEST (+0200)

Eva Jakobsson (EJ)
eva_nixarve@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
JAKOBSSON"
Signerade 2025-04-10 05:45:05 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>

