

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Rogersvik
Org nr: 7350002049



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.

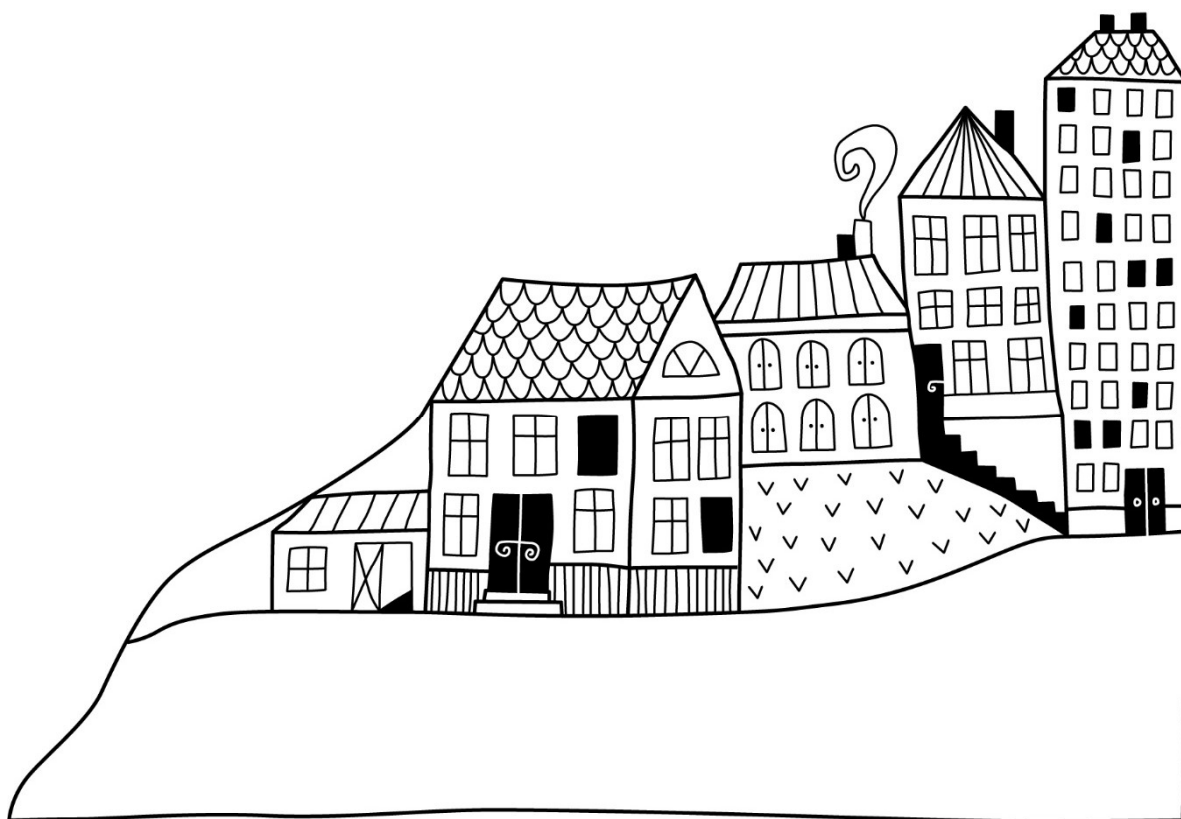
Riksbyggen förvaltar

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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Rogersvik får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-18.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre kostnad för utförd underhåll. Räntekostnaderna är något högre jämfört med föregående år på grund av lån som ränteomskrivits.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 253% till 311%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 455% till 394%.

I resultatet ingår avskrivningar med 120 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 574 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Raab 14 i Karlskrona Kommun.

På fastigheten finns 1 byggnad med 40 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1937.

Fastighetens adress är Landsvägsgatan 2 och 4 A-B i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Länsförsäkringar i Blekinge.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.
Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	23
2 rum och kök	14
3 rum och kök	2
6 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6

Total tomtarea 1 360 m²

Total bostadsarea 1 846 m²

Årets taxeringsvärde 22 861 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 861 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,40 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel inkl. städ	Jotac Förvaltning AB
Service och skötsel av värmeanläggning	Assemblin VS AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Kiwa AB
Kabel-TV	Tele2 AB

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 92 tkr och planerat underhåll för 102 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Relining av lägenheter	2021
Balkonger	2021
Byte av fönster lokal	2022
Torktumlare	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av vattenmätarkonsol	22 050
EL-underhåll	79 513

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll		

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Berg	Ordförande	
Rose-Marie Booson	Sekreterare	
Marie Lenander	Ledamot	
Margareta Stenström	Ledamot	
Robin Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Liljegren	Suppleant	
Edwin Östlund	Suppleant	
Tobias Hindrikson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Daniel Timms	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Viktoria Forss	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jarl Åslund	
Maria Olsson	

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 65 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 850 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 690 559	1 581 186	1 542 183	1 541 903	1 540 341
Resultat efter finansiella poster	454 465	-195 668	234 257	490 914	-91 206
Resultat exkl avskrivningar	574 293	-75 840	354 085	610 742	12 174
Årets kassaflöde	496 451	-418 639	539 613	169 106	-155 145
Soliditet %	76	74	56	55	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	850	810	794	794	794
Driftkostnader kr/kvm	565	820	563	413	688
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	509	547	492	401	688
Energikostnad kr/kvm	290	345	287	193	296
Underhållsfond kr/kvm	2 069	1 864	1 949	1 689	1 441
Sparande kr/kvm	366	232	263	343	7
Skuldsättning kr/kvm	1 069	1 099	1 129	1 154	1 184
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 069	1 099	1 129	1 154	1 184
Räntekänslighet %	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 342	322 803	4 000 000	3 441 809	-384 658	-195 668
Disposition enl. årsstämmobeslut					-195 668	195 668
Reservering underhållsfond				480 000	-480 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-101 563	101 563	
Årets resultat						454 465
Vid årets slut	62 342	322 803	4 000 000	3 820 246	-958 763	454 465

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-580 326
Årets resultat	454 465
Årets fondreservering enligt stadgarna	-480 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 563
Summa	-504 298

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 504 298**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 690 559	1 581 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 750	8 339
Summa rörelseintäkter		1 809 309	1 589 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 035 348	-1 513 784
Övriga externa kostnader		-119 097	-88 077
Personalkostnader	Not 5	-90 031	-46 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-119 828	-119 828
Summa rörelsekostnader		-1 364 303	-1 767 891
Rörelseresultat		445 006	-178 366
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 200	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 615	18 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 356	-35 693
Summa finansiella poster		9 459	-17 302
Resultat efter finansiella poster		454 465	-195 668
Årets resultat		454 465	-195 668

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	7 140 088	7 259 916
Summa materiella anläggningstillgångar		7 140 088	7 259 916
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		7 200 088	7 319 916
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		150 142	109 515
Summa Lager och pågående arbeten		150 142	109 515
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-9 674	228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	38 158	56 029
Summa kortfristiga fordringar		28 484	56 257
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 780 184	2 283 733
Summa kassa och bank		2 780 184	2 283 733
Summa omsättningstillgångar		2 958 810	2 449 504
Summa tillgångar		10 158 897	9 769 420

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		385 145	385 145
Uppskrivningsfond		4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll		3 820 246	3 441 809
Summa bundet eget kapital		8 205 391	7 826 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-958 763	-384 658
Årets resultat		454 465	-195 668
Summa fritt eget kapital		-504 298	-580 326
Summa eget kapital		7 701 093	7 246 628
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	1 507 030	1 553 030
Summa långfristiga skulder		1 507 030	1 553 030
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	56 000	56 000
Lån för ränteomskrivning	Not 8	410 000	420 000
Leverantörsskulder		37 299	85 723
Skatteskulder		11 956	9 156
Övriga skulder		237 444	227 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	198 076	171 213
Summa kortfristiga skulder		950 775	969 762
Summa eget kapital och skulder		10 158 897	9 769 420

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	445 006	-178 366
Finansiella intäkter och kostnader	9 459	-17 302
Resultat efter finansiella poster	454 465	-195 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	119 828	119 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	574 293	-73 840
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	-40 627	-43 727
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	27 773	-22 344
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-8 987	-161 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	552 452	-301 140
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-56 000	-56 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 000	-56 000
Årets kassaflöde	496 451	-418 639
Likvidamedel vid årets början	2 283 733	2 702 372
Likvidamedel vid årets slut	2 780 184	2 283 733
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Fasadrenoveing	Linjär	33
Soprum	Linjär	20
Stambyte/badrensrenovering	Linjär	50
Lusthus	Linjär	25
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Fiberanslutning	Linjär	10
Standardförbättring altan	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 569 684	1 494 912
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-21 153	-21 153
Hyror, lokaler	142 028	107 427
Summa nettoomsättning	1 690 559	1 581 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	9 962	5 535
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Erhållna statliga bidrag	107 521	0
Övriga rörelseintäkter	1 266	2 807
Summa övriga rörelseintäkter	118 750	8 339

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-101 563	-504 285
Reparationer	-92 191	-66 384
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 170	-69 370
Försäkringspremier	-20 200	-18 906
Kabel- och digital-TV	-64 410	-59 137
Återbäring från Riksbyggen	800	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 463	-2 494
Serviceavtal	-20 906	-18 750
Obligatoriska besiktningar	-3 789	-3 564
Snö- och halkbekämpning	-11 786	-6 543
Drift och förbrukning, övrigt	-2 002	-9 064
Förbrukningsinventarier	-2 659	-3 487
Vatten	-120 661	-111 225
Fastighetsel	-366 498	-321 967
Uppvärmning	-47 442	-204 075
Sophantering och återvinning	-28 090	-27 955
Förvaltningsarvode drift	-80 316	-87 880
Summa driftskostnader	-1 035 348	-1 513 784

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-16 000	-8 000
Sammanträdesarvoden	-37 500	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 600	-25 800
Sociala kostnader	-9 931	-6 402
Summa personalkostnader	-90 031	-46 202

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	324 500	324 500
Mark	4 180 000	180 000
Standardförbättringar	7 206 244	7 206 244
Markinventarie	14 500	14 500
	197 500	197 500
	11 922 744	7 922 744
Årets anskaffningar		
Mark	0	4 000 000
	0	4 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 922 744	11 922 744

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-324 500	-324 500
Anslutningsavgifter	-65 833	-46 083
Standardförbättringar	-4 261 475	-4 161 977
Markinventarie	-11 020	-10 440
	-4 662 828	-4 543 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-99 498	-99 498
Årets avskrivning markinventarie	-580	-580
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 750	-19 750
	-119 828	-119 828
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 782 656	-4 662 828
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 140 088	7 259 916

Varav

Mark	4 180 000	4 180 000
Standardförbättringar	2 845 271	2 944 769
Markinventarie	2 900	3 480
Anslutningsavgifter	111 917	131 667

Taxeringsvärden

Bostäder	22 000 000	22 000 000
Lokaler	861 000	861 000
Totalt taxeringsvärde	22 861 000	22 861 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 139 000</i>	<i>15 139 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 722 000</i>	<i>7 722 000</i>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 419	20 200
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 736
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 739	16 093
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 158	56 029

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	2 029 030	2 085 030
Lån för ränteomskrivning	-410 000	-420 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 000	-56 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 563 030	1 609 030

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,79%	2023-01-28	420 000,00	0,00	10 000,00	410 000,00
SWEDBANK	1,43%	2026-11-25	1 609 030,00	0,00	46 000,00	1 563 030,00
Summa			2 029 030,00	0,00	56 000,00	1 973 030,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 410 000 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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 955	5 000
Upplupna räntekostnader	5 538	3 991
Upplupna elkostnader	31 609	31 052
Upplupna styrelsearvoden	32 000	8 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	121 974	123 170
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 076	171 213

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 290 000	6 290 000

Styrelsens underskrifter

Karlskrona, den dag som framgår av min digitala signatur

Thomas Berg

Rose-Marie Booson

Marie Lenander

Margareta Stenström

Robin Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Karlskrona, den dag som framgår av min digitala signatur.

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Daniel Timms
Förtroendevald revisor

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 22 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 Rogersvik

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Rogersvik 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.

