

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Visbyhus nr 11  
Org nr: 734000-2646



# **RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING VISBYHUS NR 11**

## **Ordinarie föreningsstämma**

### **DAGORDNING**

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
  - Automatisk tvättmedelspåfyllning.
  - Redovisning uppdrag från stämman 2019 angående enskild vattenförbrukning/debitering.
  - Snickar-hobbyplats i f.d. fastighetsskötarlokalen.
  - Övriga frågor i dagordningen på årsstämman.
  - Byte av slottsventiler (termostater)
  - Extra lyktstolpe.
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys .....     | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 11 får  
härmed avge årsredovisning för  
räenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-10-27. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-14.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre drift-, personal- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll samt lägre kostnad för uppvärmning..

Föreningens likviditet har under året förändrats från 171 % till 204 %

I resultatet ingår avskrivningar med 568 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 659 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen fastigheten Reveljen 1 i Region Gotland med 171 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är 5-13 A-D i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare.

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. | 5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 33       | 60       | 57       | 9        | 12       | 171   |

### Dessutom tillkommer

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 1       | 10     | 197       |

Total tomtarea 26 637 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 11 019 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 74 m<sup>2</sup>

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Årets taxeringsvärde          | 116 508 000 kr kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 111 468 000 kr kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,79 % 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   | Jourttjänst och beredskap |
| Securitas    | Låsöppning                |
| ComHem       | TV, bredband och telefoni |
| GEAB         | El och fjärrvärme         |
| Ragnsells    | Källsortering             |
| Kvalitetshem | Städning                  |
| Riksbyggen   | Fastighetsskötsel         |

#### 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 150 tkr och planerat underhåll för 581 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 246 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 113 kr/m<sup>2</sup>.

För det närmaste året (2020) uppgår underhållskostnaden totalt till 1 100 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 100 kr/m<sup>2</sup>. För 2020 kommer avsättning göras med 1 200 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 932 tkr (85 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Vid årets ingång uppgick underhållsfonden till 2 982 tkr. Under 2019 avsätts 932 tkr och 581 tkr disponeras ur fonden. Vid årets utgång uppgår fondbehållningen till 3 332 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                               | År        | Kommentar                         |
|-------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Stamrenovering, relining                  | 2008-2009 | Nydragning stammar vatten         |
| Fasadputsning                             | 2010      |                                   |
| Balkongrenovering                         | 2010      |                                   |
| Installationer                            | 2014      |                                   |
| Lägenhetsdörrar och undertak i trapphus   | 2014      |                                   |
| Fläktbyten                                | 2015      | Injustering ventillation          |
| Installationer                            | 2017      |                                   |
| Markytor                                  | 2017      | Iordningsställande parkeringsytor |
| Stamspolning                              | 2018      | inkl injustering                  |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)   | 2018      |                                   |
| Byte av franska balkongdörrar(resterande) | 2018      |                                   |

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

| Beskrivning                                        | Belopp  |
|----------------------------------------------------|---------|
| Installationer (byte armaturer och stolpbelysning) | 115 500 |
| Låsbyte                                            | 451 590 |
| Markytor (vindskydd)                               | 14 198  |

| Planerat underhåll          | År   |
|-----------------------------|------|
| Renovering 2 st tvättstugor | 2020 |



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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Utsedd av  |
|---------------------|--------------------|------------|
| Bo Hansen           | Ordförande         | Stämman    |
| Marianne Lindenfalk | Ledamot            | Stämman    |
| Anna Ekman          | Ledamot            | Stämman    |
| Herman Haglund      | Ledamot            | Stämman    |
| Jakob Jakobsson     | Ledamot Riksbyggen | Riksbyggen |

| Styrelsesuppleanter                 | Uppdrag    | Utsedd av  |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Elisabeth Hedengrahn                | Suppleant  | Stämman    |
| Monica Rasmussen (avgått september) | Suppleant  | Stämman    |
| Britt-Louise Nordvall               | Riksbyggen | Riksbyggen |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer |                        | Utsedd av |
|---------------------|------------------------|-----------|
| Grant Thornton      | Auktoriserad revisor   | Stämman   |
| Mats Bergqvist      | Förtroendevald revisor | Stämman   |

| Revisorssuppleant   | Utsedd av |
|---------------------|-----------|
| Christofer Dahlgren | Stämman   |

| Valberedning   | Utsedd av |
|----------------|-----------|
| Gördis Wallier | Stämman   |
| Doris Pöppel   | Stämman   |

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 222 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 220 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 597 kr/m<sup>2</sup>/år.

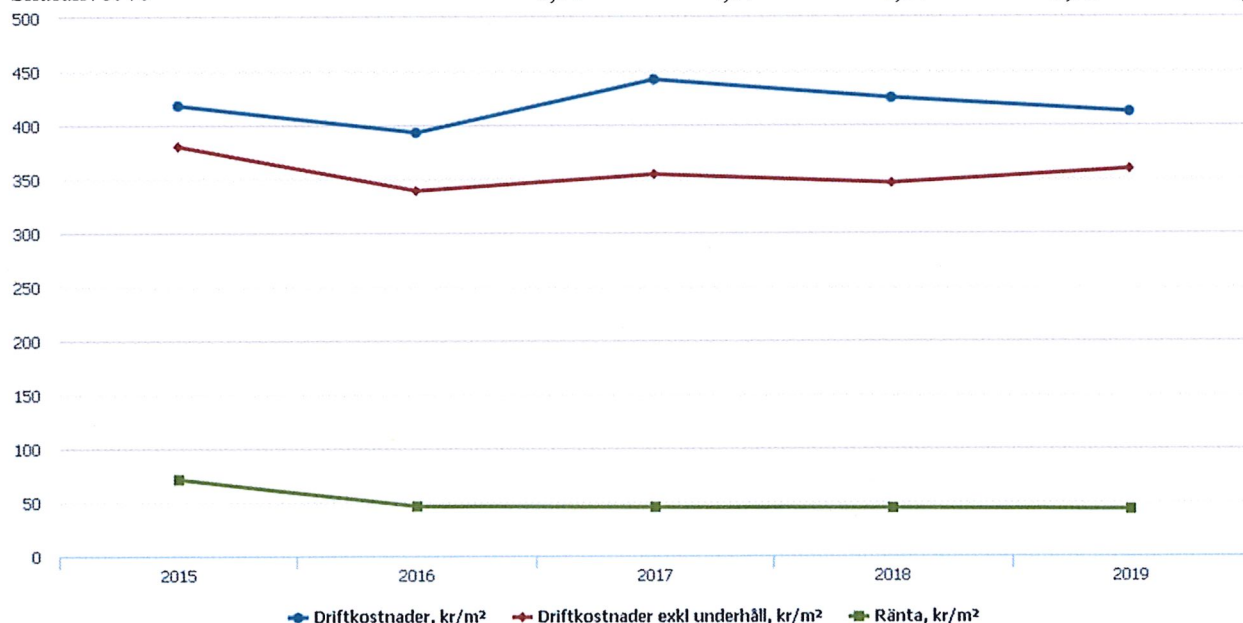
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Ett 5-årigt avtal med GEAB löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.-Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Föreningen har genomfört byte av belysningsstolpar och armaturer under 2019.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                                                     | 6 875  | 6 863  | 6 660  | 6 587  | 6 548  |
| Rörelsens intäkter                                                                  | 7 139  | 7 191  | 6 942  | 8 593  | 7 377  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 1 092  | 853    | 357    | 2 292  | 613    |
| Årets resultat                                                                      | 1 092  | 853    | 357    | 2 292  | 613    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 1 659  | 1 416  | 910    | 2 846  | 1 169  |
| Resultat exklusive avskrivningar<br>men inklusive avsättning till<br>underhållsfond | 727    | 484    | 410    | 846    | 669    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 85     | 85     | 45     | 178    | 44     |
| Balansomslutning                                                                    | 20 891 | 21 464 | 22 727 | 22 814 | 23 438 |
| Kassaflöde, indirekt metod                                                          | -122   | -1 079 | 461    | 734    | -840   |
| Soliditet %                                                                         | -41    | -45    | -46    | -48    | -56    |
| Likviditet %                                                                        | 204    | 171    | 241    | 256    | 220    |
| Avgifts- och hyresbortfall %                                                        | 0      | 0      | 0,02%  | 0,18%  | 0,17%  |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 597    | 597    | 585    | 576    | 570    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 412    | 422    | 442    | 393    | 418    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 359    | 343    | 354    | 339    | 380    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 43     | 44     | 45     | 46     | 71     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 300    | 269    | 263    | 302    | 178    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 2 538  | 2 639  | 2 843  | 2 869  | 3 086  |
| Skuldkvot %                                                                         | 3,94   | 4,07   | 4,54   | 3,76   | 4,71   |



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                      | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 579 802         | 2 981 729      | -14 083 194         | 852 876        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 852 876             | -852 876       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 932 000        | -932 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -581 287       | 581 287             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 1 091 631      |
| Vid årets slut                    | 579 802         | 3 332 442      | -13 581 031         | 1 091 631      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -13 230 318        |
| Årets resultat                          | 1 091 631          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -932 000           |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 581 287            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-12 489 400</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 12 489 400**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                               |        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                               |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                           | Not 2  | 6 874 581                | 6 862 840                |
| Övriga rörelseintäkter                                    | Not 3  | 263 937                  | 327 967                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                              |        | <b>7 138 518</b>         | <b>7 190 807</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                   |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                            | Not 4  | -4 568 833               | -4 680 148               |
| Övriga externa kostnader                                  | Not 5  | -347 741                 | -333 994                 |
| Personalkostnader                                         | Not 6  | -125 860                 | -293 750                 |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar      | Not 7  | -567 717                 | -563 306                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                             |        | <b>-5 610 150</b>        | <b>-5 871 199</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |        | <b>1 528 368</b>         | <b>1 319 608</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                 |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella<br>anläggningstillgångar | Not 8  | 24 624                   | 8 208                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter          | Not 9  | 12 106                   | 14 697                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                | Not 10 | -473 468                 | -489 637                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                           |        | <b>-436 737</b>          | <b>-466 732</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |        | <b>1 091 631</b>         | <b>852 876</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                     |        | <b>1 091 631</b>         | <b>852 876</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 15 660 704        | 16 114 902        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>15 660 704</b> | <b>16 114 902</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 256 500           | 256 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>256 500</b>    | <b>256 500</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>15 917 204</b> | <b>16 371 402</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 2 411             | 1 138             |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 81 037            | 83 326            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 389 827           | 385 242           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>473 275</b>    | <b>469 706</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 4 500 726         | 4 622 503         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 500 726</b>  | <b>4 622 503</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>4 974 001</b>  | <b>5 092 209</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>20 891 204</b> | <b>21 463 610</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 579 802            | 579 802            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 332 442          | 2 981 729          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 912 244</b>   | <b>3 561 531</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -13 581 030        | -14 083 194        |
| Årets resultat                               |        | 1 091 631          | 852 876            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-12 489 400</b> | <b>-13 230 318</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-8 577 156</b>  | <b>-9 668 786</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 27 032 122         | 28 156 325         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>27 032 122</b>  | <b>28 156 325</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 1 119 340          | 1 119 340          |
| Förskott från kunder                         | Not 19 | 75 600             | 94 500             |
| Leverantörsskulder                           | Not 20 | 190 353            | 651 330            |
| Skatteskulder                                | Not 21 | 18 466             | 20 402             |
| Övriga skulder                               | Not 22 | 201                | 9 997              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 1 032 278          | 1 080 502          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 436 238</b>   | <b>2 976 071</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>20 891 204</b>  | <b>21 463 610</b>  |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2019-12-31        | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                    |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 1 091 631         | 852 876            |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                    |
| Avskrivningar                                                                       | 567 717           | 563 306            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 659 348</b>  | <b>1 416 183</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                    |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -3 569            | -107 097           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | -539 834          | 460 443            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 115 945</b>  | <b>1 769 528</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                   |                    |
| Investeringar i andelar                                                             | 0                 | -171 000           |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | - 113 518         | - 101 200          |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>- 113 518</b>  | <b>- 272 200</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                    |
| Förändring av skuld                                                                 | -1 124 203        | -2 576 264         |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott                                                | 0                 | 0                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 124 203</b> | <b>-2 576 264</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>- 121 776</b>  | <b>- 1 078 935</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>4 622 503</b>  | <b>5 701 437</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>4 500 727</b>  | <b>4 622 503</b>   |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>                                                 |                   |                    |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                   |                    |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                      | Avskrivningsprincip | Antal år |
|--------------------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                                  | Linjär              | 50       |
| Standardförbättringar fasader o balkonger  | Linjär              | 50       |
| Del av kostn. lägenhetsdörrar och trapphus | Linjär              | 25       |
| Inventarier och verktyg                    | Linjär              | 3 år     |
| Markanläggningar, uteplatser               | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 6 574 524                | 6 574 524                |
| Hyrer, lokaler                      | 54 288                   | 52 766                   |
| Hyrer, garage                       | 52 536                   | 52 036                   |
| Hyrer, p-platser                    | 199 331                  | 190 545                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -158                     | -1 096                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage  | -5 940                   | -5 935                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>6 874 581</b>         | <b>6 862 840</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter                     | 214 200                  | 214 200                  |
| Övriga ersättningar                 | 34 463                   | 46 877                   |
| Fakturerade kostnader               | 720                      | 900                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 14 554                   | 65 990                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>263 937</b>           | <b>327 967</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -581 287                 | -872 121                 |
| Reparationer                         | -150 161                 | -80 934                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -240 547                 | -233 307                 |
| Försäkringspremier                   | -163 213                 | -136 975                 |
| Kabel- och digital-TV                | -225 715                 | -224 174                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 16 400                   | 10 625                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -1 279                   | -1 238                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -15 778                  | -42 500                  |
| Bevakningskostnader                  | -9 956                   | -1 287                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -42 087                  | -1 750                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -74 844                  | -22 669                  |
| Förbrukningsinventarier              | -37 047                  | -44 691                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -1 938                   | -78 142                  |
| Vatten                               | -613 019                 | -568 057                 |
| Fastighetsel                         | -223 771                 | -211 445                 |
| Uppvärmning                          | -1 397 293               | -1 484 853               |
| Sophantering och återvinning         | -289 111                 | -278 689                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -518 187                 | -407 942                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-4 568 833</b>        | <b>-4 680 148</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration RB       | -227 921                 | -222 175                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 509                  | -13 750                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -41 707                  | -30 073                  |
| Inkassokostnader                           | -1 125                   | -1 350                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -38 349                  | -41 355                  |
| Kontorsmateriel                            | -3 210                   | -5 151                   |
| Telefon och porto                          | -3 314                   | -6 485                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -12 055                  | -12 105                  |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -1 550                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-347 741</b>          | <b>-333 994</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | 0                        | -129 984                 |
| Uttagsskatt                                           | 0                        | -1 151                   |
| Styrelsearvoden                                       | -96 530                  | -69 400                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | 0                        | -7 500                   |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -3 700                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -944                     |
| Pensionskostnader                                     | 302                      | -8 527                   |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -1 574                   |
| Sociala kostnader                                     | -29 632                  | -70 971                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-125 860</b>          | <b>-293 750</b>          |

*Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -184 729                 | -184 729                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -9 987                   | -5 577                   |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -373 000                 | -373 000                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-567 717</b>          | <b>-563 306</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar via Intresseföreningen                         | 24 624                   | 8 208                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>24 624</b>            | <b>8 208</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                               | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                               | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 12 034            | 14 623            |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 72                | 74                |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>12 106</b>     | <b>14 697</b>     |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -473 468          | -489 637          |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-473 468</b>   | <b>-489 637</b>   |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                         | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b> |                   |                   |
| Byggnader               | 9 236 462         | 9 236 462         |
| Mark                    | 624 601           | 624 601           |
| Tillkommande utgifter   | 17 359 140        | 17 257 940        |
| Markanläggning          | 55 770            | 55 700            |
|                         | <b>27 275 973</b> | <b>27 174 703</b> |

**Årets anskaffningar**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Tillkommande utgifter |                | 101 200        |
| Markanläggning        | 113 518        | 0              |
|                       | <b>113 518</b> | <b>101 200</b> |

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>27 389 491</b> | <b>27 275 903</b> |
|-------------------|-------------------|

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                     |                     |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Byggnader             | -7 433 880          | -7 249 151          |
| Tillkommande utgifter | -3 710 460          | -3 337 460          |
| Markanläggningar      | -16 731             | -11 154             |
|                       | <b>- 11 161 071</b> | <b>- 10 597 765</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                  |                  |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -184 729         | -184 729         |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -373 000         | -373 000         |
| Årets avskrivning markanläggningar      | -9 987           | -5 577           |
|                                         | <b>- 567 716</b> | <b>- 563 306</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <b>- 11 728 787</b> | <b>- 11 161 071</b> |
|---------------------|---------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>15 660 704</b> | <b>16 114 902</b> |
|-------------------|-------------------|

**Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 1 617 853  | 1 802 582  |
| Mark                  | 624 601    | 624 601    |
| Tillkommande utgifter | 13 275 680 | 13 648 680 |
| Markanläggningar      | 142 570    | 39 039     |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 116 000 000 | 111 000 000 |
| Lokaler  | 508 000     | 468 000     |

**Totalt taxeringsvärde**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>116 508 000</b> | <b>111 468 000</b> |
|--------------------|--------------------|

*varav byggnader*

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <i>86 508 000</i> | <i>81 468 000</i> |
|-------------------|-------------------|

*varav mark*

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <i>30 000 000</i> | <i>30 000 000</i> |
|-------------------|-------------------|

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 563 715          | 563 715          |
| Installationer                                         | 123 120          | 123 120          |
|                                                        | <b>686 835</b>   | <b>686 835</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>686 835</b>   | <b>686 835</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -563 715         | -563 715         |
| Installationer                                         | -123 120         | -123 120         |
|                                                        | <b>- 686 835</b> | <b>- 686 835</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 0                | 0                |
| Installationer                                         | 0                | 0                |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Inventarier och verktyg                                | -563 715         | -563 715         |
| Installationer                                         | -123 120         | -123 120         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 686 835</b> | <b>- 686 835</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 513 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 256 500        | 256 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                | <b>256 500</b> | <b>256 500</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 120          | 2            |
| Kundfordringar                                   | 2 291        | 1 136        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>2 411</b> | <b>1 138</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 81 037        | 81 407        |
| Fordringar hos leverantörer    | 0             | 1 919         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>81 037</b> | <b>83 326</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 165 799        | 163 213        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 8 650          | 8 600          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 84 045         | 81 925         |
| Förutbetald renhållning                                   | 4 220          | 4 205          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 56 864         | 56 423         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 70 248         | 70 875         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>389 827</b> | <b>385 242</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 3 888 841        | 4 026 807        |
| Transaktionskonto           | 611 885          | 595 696          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 500 726</b> | <b>4 622 503</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 28 151 462        | 29 275 665        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 119 340        | -1 119 340        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>27 032 122</b> | <b>28 156 325</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,44%      | 2019-12-01          | 1 833 447,00         | 24 315,00           | 1 809 132,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,56%      | 2020-01-30          | 1 130 850,00         | 215 400,00          | 915 450,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,39%      | 2020-03-30          | 4 075 000,00         | 50 000,00           | 4 025 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,55%      | 2020-04-30          | 1 685 208,00         | 56 488,00           | 1 628 720,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,72%      | 2021-01-30          | 6 420 160,00         | 160 000,00          | 6 260 160,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,74%      | 2021-03-30          | 3 885 000,00         | 150 000,00          | 3 735 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,74%      | 2021-03-30          | 6 750 000,00         | 100 000,00          | 6 650 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,76%      | 2023-03-30          | 3 496 000,00         | 368 000,00          | 3 128 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>29 275 665,00</b> | <b>1 124 203,00</b> | <b>28 151 462,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 119 340 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 119 340 kr årligen

**Not 19 Förskott från kunder**

|                                                                | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder (lgh-dörrar) | 75 600        | 94 500        |
| <b>Summa förskott från kunder</b>                              | <b>75 600</b> | <b>94 500</b> |

**Not 20 Leverantörsskulder**

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 190 353        | 651 330        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>190 353</b> | <b>651 330</b> |

**Not 21 Skatteskulder**

|                                                  | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder                                    | 18 466        | 20 336        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt                 | 240 547       | 233 307       |
| Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader | 0             | 1 407         |
| Debiterad preliminärskatt                        | -240 547      | -234 648      |
| <b>Summa skatteskulder</b>                       | <b>18 466</b> | <b>20 402</b> |

**Not 22 Övriga skulder**

|                                         | 2019-12-31 | 2018-12-31   |
|-----------------------------------------|------------|--------------|
| Clearing (oidentifierade inbetalningar) | 201        | 9 997        |
| <b>Summa övriga skulder</b>             | <b>201</b> | <b>9 997</b> |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 30 352           | 21 805           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 84 570           | 92 223           |
| Upplupna elkostnader                                      | 19 268           | 19 122           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 181 434          | 201 832          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 96 600           | 69 400           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | 29 549           |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 25 860           | 247 500          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 12 419           | 0                |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 581 775          | 399 071          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 032 278</b> | <b>1 080 502</b> |

| <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar    | 36 080 000        | 36 080 000        |

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

- Visby 20200218

Ort och datum



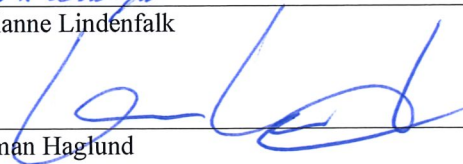
Bo Hansen



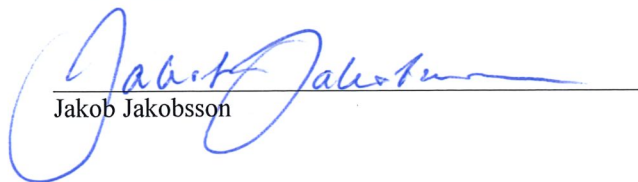
Marianne Lindénfalk



Anna Ekman



Herman Haglund

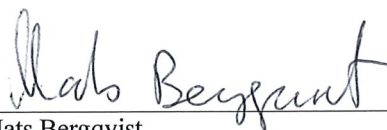


Jakob Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2020



Anita Levander  
Grant Thornton, auktoriserad revisor



Mats Bergqvist  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 11  
Org.nr. 734000-2646

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 11 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 11 för år 2019 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 12/3 2020

Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor

Mats Bergqvist

Förtroendevald revisor

RBF Visbyhus nr 11

---

# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

## Arsredovisning

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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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.

# RBF Visbyhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Visbyhus nr 11 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](http://www.riksbyggen.se)

