

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Visbyhus nr 11
Org nr: 734000-2646



§ 59 **Dagordning**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
 - Införande Nyttjanderättsavtal för "uteplatser"
 - Odlingslådor (fel motion bifogad med kallelse)
- t) Stämmans avslutande.

Införande Nyttjanderättsavtal för "uteplatser".

I dagsläget har de medlemmar som har lägenheter i markplan ingen rätt att utnyttja den gräsyta som finns utanför lägenheten. Den är alla medlemmars yta, även om ingen utnyttjar detta.

Styrelsen föreslår att Föreningen arbetar fram ett Nyttjandeavtal som upprättas mellan medlem och Föreningen via styrelsen. Medlem ansöker om detta via en speciell blankett där man beskriver hur man vill använda ytan. En tydlig beskrivning som ska godkännas av styrelsen.

Styrelsen har att ta hänsyn till utemiljön för hela föreningens utemiljö vid beslut.

Vid avflyttning förverkas tillståndet.

Vid förändringar inlämnas ny beskrivning/ansökan.

Styrelsen föreslår att detta gäller omedelbart efter stämman.

För styrelsen Bosse Hansen

Svar från styrelsen.

Styrelsen föreslår att stämman godkänner motionen om nyttjanderättsavtal.

Visby 2021-01-11

Odlingslådor

Jag, och kanske fler i vår förening, skulle vilja ha möjlighet att ha en pallkrage eller två att odla i, till självkostnadspris.

Pallkragarna placeras på lämplig yta på gräsmattan mellan husen, anvisad av styrelsen. Tillstånd ska i så fall sökas hos styrelsen och styrelsen ska kunna ta bort odlingar som inte sköts.

Jag föreslår att stämman undersöker om intresse finns och om möjligt tar ett beslut inför odlingssäsongen 2021.

Elisabeth Hedengrahn

Signalgatan 9 B

621 47 VISBY

Svar från styrelsen

Styrelsen bifaller motionen

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
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll, reparationer, köpta tjänster, vatten och förvaltningsarvoden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 204 % till 158 %

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 577 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

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	60
3 rum och kök	57
4 rum och kök	9
5 rum och kök	12

CP
BAA
M
al

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	10
Antal p-platser	197

Total tomtarea	26 637 m ²
Total bostadsarea	11 019 m ²
Total lokalarea	74 m ²

Årets taxeringsvärde	116 508 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 508 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,75 % 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. Under 2020 blev det ingen återbäring p.g.a. Covid-19.

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 270 tkr och planerat underhåll för 1 876 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 700 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 153 kr/m².

Handwritten signatures and initials: *OP*, *Bl*, *ae*, *EA*, *M*

För det närmaste året (2021) uppgår underhållskostnaden totalt till 1 559 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 141 kr/m². För 2021 kommer avsättning göras med 1 738 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 200 tkr (108 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Vid årets ingång uppgick underhållsfonden till 3 332 tkr. Under 2020 avsattes 1 200 tkr och 1 876 tkr disponeras ur fonden. Vid årets utgång uppgår fondbehållningen till 2 656 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stamreovering, relining	2008-2009	Nydragning stammar vatten
Fasadputsning	2010	
Balkongreovering	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	
Byte armaturer och stolpbelysning	2019	
Låsbyte	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering tvättstugor	1 810 000
Byte låssystem, målning portar	66 463

Planerat underhåll	År
Renovering 2 st tvättstugor	Pågår 2020-2021




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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Hansen	Ordförande	2021
Marianne Lindenfalk	Vice ordförande	2021
Anna Ekman	Sekreterare	2022
Elisabeth Hedengrahn	Ledamot	2022
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Hagberg	Suppleant	2021
Victor Owen-Berghmark	Suppleant	2021
Britt-Louise Nordvall	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	2021
Christofer Dahlgren	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Doris Pöppel	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gördis Wallier	2021
Doris Pöppel	2021

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 220 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 220 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Miljö:

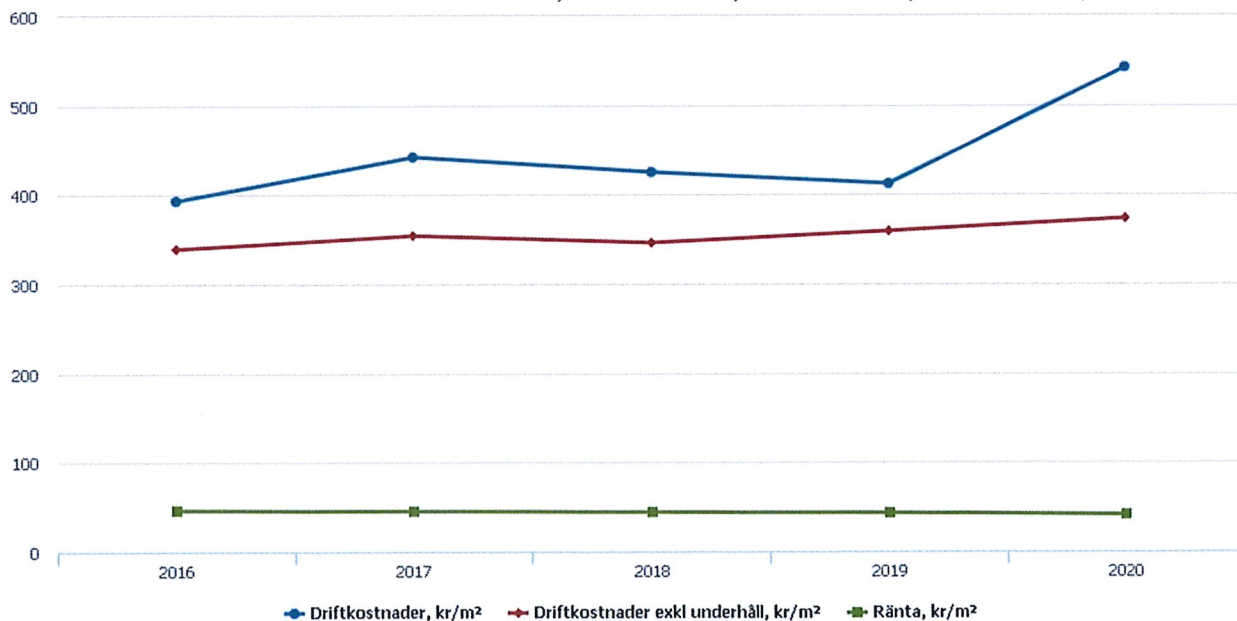
Följande aktiviteter är genomförda.

- Ett 3-årigt avtal med GEAB löper till 2018-12-31 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BR", "ae", "Mh", and "CO".

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 137	6 875	6 863	6 660	6 587
Rörelsens intäkter	7 502	7 139	7 191	6 942	8 593
Resultat efter finansiella poster	2	1 092	853	357	2 292
Årets resultat	2	1 092	853	357	2 292
Resultat exklusive avskrivningar	577	1 659	1 416	910	2 846
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-623	727	484	410	846
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	108	85	85	45	178
Balansomslutning	20 588	20 891	21 464	22 727	22 814
Kassaflöde, indirekt metod	244	-122	-1 079	461	734
Soliditet %	-42	-41	-45	-46	-48
Likviditet %	158	204	171	241	256
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	620	597	597	585	576
Driftkostnader, kr/m ²	542	412	422	442	393
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	373	359	343	354	339
Ränta, kr/m ²	41	43	44	45	46
Underhållsfond, kr/m ²	239	300	269	263	302
Lån, kr/m ²	2 435	2 538	2 639	2 843	2 869
Skuldkvot %	3,60	3,94	4,07	4,54	3,76



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

Handwritten notes:
 BTH
 ae
 Mh

balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	579 802	3 332 442	-13 581 030	1 091 631
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 091 631	-1 091 631
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 876 463	1 876 463	
Årets resultat				2 261
Vid årets slut	579 802	2 655 979	-11 812 936	2 261

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 489 400
Årets resultat	2 261
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 876 463
Summa	-11 810 676

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 810 676**

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



CD
 ae  ML

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 136 565	6 874 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	365 833	263 937
Summa rörelseintäkter		7 502 398	7 138 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 015 230	-4 568 833
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 670	-347 741
Personalkostnader	Not 6	-125 361	-125 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-574 658	-567 717
Summa rörelsekostnader		-7 060 919	-5 610 150
Rörelseresultat		441 479	1 528 368
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	24 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 311	12 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-451 529	-473 468
Summa finansiella poster		-439 217	-436 737
Resultat efter finansiella poster		2 261	1 091 631
Årets resultat		2 261	1 091 631




Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 086 045	15 660 704
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 086 045	15 660 704
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	256 500	256 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		256 500	256 500
Summa anläggningstillgångar		15 342 545	15 917 204
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	120	2 411
Övriga fordringar	Not 15	80 971	81 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	420 325	389 827
Summa kortfristiga fordringar		501 416	473 275
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 744 495	4 500 726
Summa kassa och bank		4 744 495	4 500 726
Summa omsättningstillgångar		5 245 911	4 974 001
Summa tillgångar		20 588 456	20 891 204





Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		579 802	579 802
Fond för yttre underhåll		2 655 979	3 332 442
Summa bundet eget kapital		3 235 781	3 912 244
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 812 937	-13 581 030
Årets resultat		2 261	1 091 631
Summa fritt eget kapital		-11 810 676	-12 489 400
Summa eget kapital		-8 574 894	-8 577 156
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 843 364	27 032 122
Summa långfristiga skulder		25 843 364	27 032 122
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 166 072	1 119 340
Förskott från kunder	Not 19	56 700	75 600
Leverantörsskulder	Not 20	1 010 083	190 353
Skatteskulder	Not 21	20 649	18 466
Övriga skulder	Not 22	0	201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 066 482	1 032 278
Summa kortfristiga skulder		3 319 986	2 436 238
Summa eget kapital och skulder		20 588 456	20 891 204






Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 261	1 091 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	574 658	567 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	576 919	1 659 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-28 141	-3 569
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	837 017	-539 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 385 795	1 115 945
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-113 518
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-113 518
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 142 026	-1 124 203
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 142 026	-1 124 203
Årets kassaflöde	243 768	-121 776
Likvida medel vid årets början	4 500 727	4 622 503
Likvida medel vid årets slut	4 744 495	4 500 727
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		





 ae

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 836 845	6 574 524
Hyrer, lokaler	53 808	54 288
Hyrer, garage	52 536	52 536
Hyrer, p-platser	201 212	199 331
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 896	-158
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 940	-5 940
Summa nettoomsättning	7 136 565	6 874 581

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	214 200	214 200
Övriga ersättningar	49 907	34 463
Fakturerade kostnader	1 080	720
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	60 000	0
Övriga rörelseintäkter	3 000	14 554
Försäkringsersättningar	37 646	0
Summa övriga rörelseintäkter	365 833	263 937

CD

N

3/11 ac DPA

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 876 463	-581 287
Reparationer	-270 422	-150 161
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-249 439	-240 547
Försäkringspremier	-165 799	-163 213
Kabel- och digital-TV	-227 461	-225 715
Återbäring från Riksbyggen	0	16 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 354	-1 279
Obligatoriska besiktningar	0	-15 778
Bevakningskostnader	-10 131	-9 956
Övriga utgifter, köpta tjänster	-70 381	-42 087
Snö- och halkbekämpning	-30 087	-74 844
Förbrukningsinventarier	-28 122	-37 047
Fordons- och maskinkostnader	-367	-1 938
Vatten	-643 787	-613 019
Fastighetsel	-218 911	-223 771
Uppvärmning	-1 361 322	-1 397 293
Sophantering och återvinning	-274 609	-289 111
Förvaltningsarvode drift	-586 576	-518 187
Summa driftskostnader	-6 015 230	-4 568 833

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-233 151	-227 921
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-18 509
Övriga förvaltningskostnader	-29 449	-41 707
Inkasso- och påminnelsekostnader	-6 510	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 884	-38 349
Kontorsmateriel	-5 231	-3 210
Telefon och porto	0	-3 314
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-140	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 130	-12 055
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-345 670	-347 741

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-98 650	-96 530
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 898	0
Övriga kostnadsersättningar	-420	0
Pensionskostnader	0	302
Sociala kostnader	-23 393	-29 632
Summa personalkostnader	-125 361	-125 860

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'CB', 'BH', 'ML', and 'ce'.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-184 729	-184 729
Avskrivning Markanläggningar	-16 929	-9 987
Avskrivningar tillkommande utgifter	-373 000	-373 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-574 658	-567 717

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelar via Intresseföreningen	0	24 624
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	24 624

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 247	12 034
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	72
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 311	12 106

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-451 529	-473 468
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-451 529	-473 468



 cu ge m

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 236 462	9 236 462
Mark	624 601	624 601
Tillkommande utgifter	17 359 140	17 359 140
Markanläggning	169 289	55 770
	27 389 492	27 275 973
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
Markanläggning	0	113 518
	0	113 518
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 389 492	27 389 491
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 618 610	-7 433 880
Tillkommande utgifter	-4 083 460	-3 710 460
Markanläggningar	-26 718	-16 731
	-11 728 788	-11 161 071
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-184 729	-184 729
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-373 000	-373 000
Årets avskrivning markanläggningar	-16 929	-9 987
	-574 658	-567 716
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 303 446	-11 728 787
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 086 045	15 660 704
Varav		
Byggnader	1 433 123	1 617 853
Mark	624 601	624 601
Tillkommande utgifter	12 902 680	13 275 680
Markanläggningar	125 641	142 570
Taxeringsvärden		
Bostäder	116 000 000	116 000 000
Lokaler	508 000	508 000
Totalt taxeringsvärde	116 508 000	116 508 000
<i>varav byggnader</i>	<i>86 508 000</i>	<i>86 508 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

ae EMT
 Sed ad M

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	563 715	563 715
Installationer	123 120	123 120
	686 835	686 835
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-237 426	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-237 426	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	449 409	686 835
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-563 715	-563 715
Installationer	-123 120	-123 120
	-686 835	-686 835
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	237 426	
	237 426	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-326 289	-563 715
Installationer	-123 120	-123 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-449 409	-686 835
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
513 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	256 500	256 500
Summa andra långfristiga fordringar	256 500	256 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	120	120
Kundfordringar	0	2 291
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	2 411

39
 BH
 CP
 ML
 AL

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	80 971	81 037
Summa övriga fordringar	80 971	81 037

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	193 162	165 799
Förutbetalda driftkostnader	8 650	8 650
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 686	84 045
Förutbetald renhållning	4 233	4 220
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 107	56 864
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 488	70 248
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	420 325	389 827

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 601 089	3 888 841
Transaktionskonto	1 143 407	611 885
Summa kassa och bank	4 744 495	4 500 726

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	27 009 436	28 151 462
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 166 072	-1 119 340
Långfristig skuld vid årets slut	25 843 364	27 032 122

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,72%	2021-01-30	6 260 160,00	160 000,00	6 100 160,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2021-03-30	3 735 000,00	150 000,00	3 585 000,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2021-03-30	6 650 000,00	100 000,00	6 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2029-12-01	1 809 132,00	27 138,00	1 781 994,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2023-03-30	3 128 000,00	368 000,00	2 760 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-01-30	915 450,00	215 400,00	700 050,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-03-30	4 025 000,00	65 000,00	3 960 000,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2028-04-30	1 628 720,00	56 488,00	1 572 232,00
Summa			28 151 462,00	1 142 026,00	27 009 436,00

*Senast kända räntesatser

GH M
 re EF as

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 166 072 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 664 288 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 179 076 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Förskott från kunder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder (lgh-dörrar)	56 700,00	75 600,00
Summa förskott från kunder	56 700,00	75 600,00

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	1 009 830	190 353
Ej reskontraförda leverantörsskulder	253	0
Summa leverantörsskulder	1 010 083	190 353

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	20 640	18 466
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	249 439	240 547
Debiterad preliminärskatt	-249 430	-240 547
Summa skatteskulder	20 649	18 466

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Clearing (oidentifierade inbetalningar)	0	201
Summa övriga skulder	0	201

388
 KNA
 00
 172
 00

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 482	30 352
Upplupna räntekostnader	85 139	84 570
Upplupna elkostnader	19 246	19 268
Upplupna värmekostnader	188 563	181 434
Upplupna styrelsearvoden	100 200	96 600
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	25 860
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 419	12 419
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	629 433	581 775
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 066 482	1 032 278

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
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

Vibby 2021 0310
 Ort och datum

Bo Hansen
 Bo Hansen

Marianne Lindenfolk
 Marianne Lindenfolk

Anna Ekman
 Anna Ekman

Elisabeth Hedengrahn
 Elisabeth Hedengrahn

Jakob Jakobsson
 Jakob Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 19/5 2021*

Anita Levander
 Anita Levander
 Grant Thornton, auktoriserad revisor

Christofer Dahlgren
 Christofer Dahlgren
 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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 2020 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 revisionssed 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 19/5 2021

Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor

Christofer Dahlgren

Förtroendevald revisor

RBF Visbyhus nr 11

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

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

