
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Visbyhus nr 12
Org nr: 734000-2653



**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VISBYHUS NR 12**

**Ordinarie föreningsstämma
tisdagen den 8 juni 2021**

Genom en tillfällig lag är det möjligt för styrelsen att låta medlemmarna i en bostadsrättsförening enbart delta vid årsstämman genom poströstning och/eller elektronisk uppkoppling, detta oavsett vad som annars anges i lag och i föreningens stadgar. Lagen har tillkommit för att minska smittspridningen på grund av rådande Corona-pandemi. Genom bestämmelserna kan vi undvika en fysisk sammankomst, samtidigt som medlemmarna får så stort inflytande som möjligt under rådande omständigheter.

Styrelsen i Riksbyggen Brf Visbyhus nr 12 har beslutat att röstning vid årsstämma 2021 **enbart** ska ske genom poströstning. Det kommer alltså inte finnas någon möjlighet till fysiskt deltagande på ordinarie föreningsstämma i år.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 12 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 1963-08-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-20.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år beroende på högre drift- och personalkostnader. Räntekostnader är lägre med anledning av omsatt lån och amorteringar på befintliga lån enligt plan.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader och uppvärmningskostnader samt förvaltningsarvode drift.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 396 % till 447 %

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 461 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 872 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Signalen 1 på Gotland. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Stenkumlaväg 22-30 och Halsjärnsgatan 4-20 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	18
2 rum och kök	46
3 rum och kök	30
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	29
Antal p-platser	137

Total tomtarea	16 580 m ²
Total bostadsarea	7 488 m ²
Lokaler bostadsrätt	439 m ²
Garagelokaler	597 m ²
Lokaler hyresrätt	44 m ²
Total lokalarea	1 080 m ²

Årets taxeringsvärde	83 722 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 722 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Under år 2020 har ingen återbäring utbetalats p.g.a. Covid-19.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Stenkumla Fastighet & Trädgårdsservice
Bevakning	Securitas
TV/data/telefoni via fiber från 161209	Telia
El och fjärrvärme	GEAB
Källsortering	Ragnells

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 869 tkr och planerat underhåll för 307 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 1 895 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 221 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (106 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom det avsatts 800 tkr per år och den eviga kostnaden är 1 895 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte, relining	2008
Fasadputsning	2010
Balkongrenovering	2010
Byte av inkommande kall- och varmvattenledningar	2014
Lägenhetsdörrar	2014
Ventilation	2014
Byte av 3 st torktumlare	2016
Termostatbyte radiatorer	2018
Stamspolning källarledningar	2018
Grovtvätt tvättstuga	2019
Ventilationsarbeten, stamspolning, belysning	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	136 017
Målning av tak på lokalen	105 000
P-platser	66 000

Planerat underhåll	År
Renovering tvättstuga	2021
Injustering ventilation	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berni Gumauskas	Ordförande	2021
Lars Karlsson	Vice ordförande	2022
Johnny Wid	Sekreterare	2021
Marie Rydberg	Ledamot Riksbyggen	2022 ,avgått under 2020
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Julia Engström	Suppleant	2021
Magnus Lindgren	Suppleant	2022
Yvonne Nero	Suppleant	2021
Britt-Louise Nordvall	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	2021
Karl-Erik Berglund	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jeanette Andersson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rosita Siggelin	2021
Kent Larsson	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 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Under 2020 har årsavgiften varit oförändrad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 603 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Miljö:

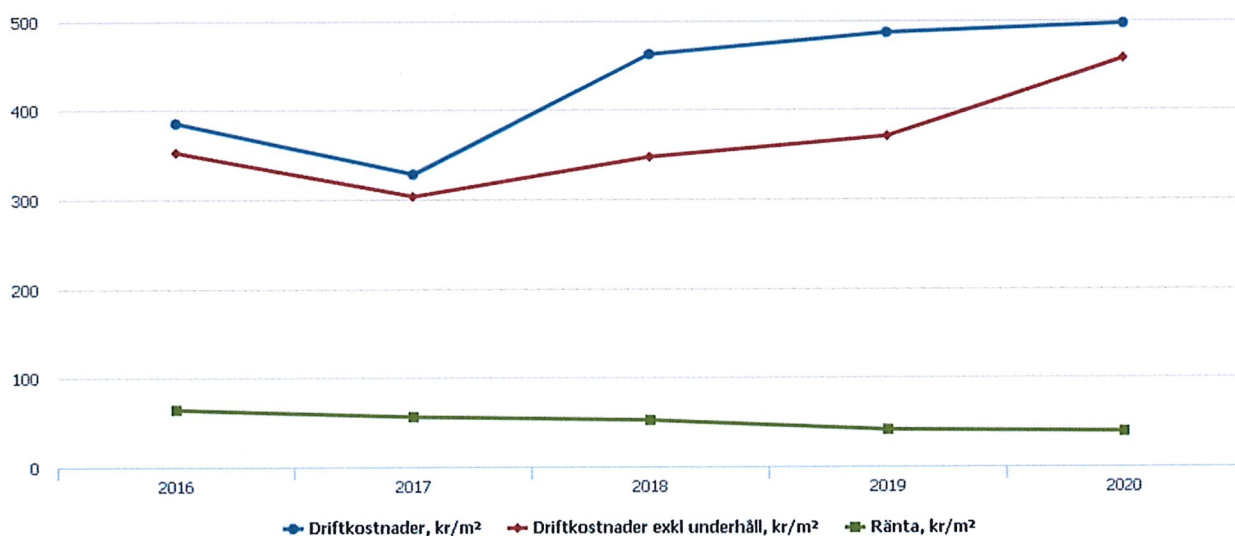
Följande aktiviteter är genomförda

. 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 089	5 108	4 964	4 957	4 891
Rörelsens intäkter	5 509	5 696	5 407	5 322	5 186
Resultat efter finansiella poster	411	690	99	1 107	336
Årets resultat	411	690	99	1 107	336
Resultat exklusive avskrivningar	872	1 151	513	1 521	750
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	72	451	-187	821	50
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	100	88	82	82	82
Balansomslutning	16 019	15 914	15 673	16 119	15 234
Kassaflöde, indirekt metod	622	629	-320	1 257	92
Soliditet %	-43	-46	-51	-50	-60
Likviditet %	447	396	305	351	281
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	603	603	586	586	581
Driftkostnader, kr/m ²	496	486	462	328	385
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	457	370	347	303	352
Ränta, kr/m ²	39	41	52	56	64
Underhållsfond, kr/m ²	239	177	191	224	168
Lån, kr/m ²	2 735	2 770	2 609	2 689	2 719
Skuldkvot %	3,96	3,88	4,13	4,33	4,49



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	335 964	1 411 574	-9 682 079	689 829
Disposition enl. årsstämmobeslut			689 829	-689 829
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-307 017	307 017	
Årets resultat				410 571
Vid årets slut	335 964	1 904 557	-9 485 233	410 571

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 992 251
Årets resultat	410 571
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	307 017
Summa	-9 074 662

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 074 662**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 088 643	5 107 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420 773	588 361
Summa rörelseintäkter		5 509 416	5 696 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 950 009	-3 874 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 345	-262 418
Personalkostnader	Not 6	-131 511	-95 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 336	-461 336
Summa rörelsekostnader		-4 805 201	-4 694 150
Rörelseresultat		704 215	1 002 107
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	16 128
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 169	1 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-307 813	-329 537
Summa finansiella poster		-293 644	-312 279
Resultat efter finansiella poster		410 571	689 829
Årets resultat		410 571	689 829

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 000 489	9 352 935
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	918 145	1 027 035
Summa materiella anläggningstillgångar		9 918 634	10 379 970
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	168 000	168 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		168 000	168 000
Summa anläggningstillgångar		10 086 634	10 547 970
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	408	263
Övriga fordringar	Not 15	11 619	88 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	286 380	264 218
Summa kortfristiga fordringar		298 407	353 178
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 634 385	5 012 782
Summa kassa och bank		5 634 385	5 012 782
Summa omsättningstillgångar		5 932 792	5 365 961
Summa tillgångar		16 019 426	15 913 931

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		335 964	335 964
Fond för yttre underhåll		1 904 557	1 411 574
Summa bundet eget kapital		2 240 521	1 747 538
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 485 234	-9 682 079
Årets resultat		410 571	689 829
Summa fritt eget kapital		-9 074 662	-8 992 251
Summa eget kapital		-6 834 141	-7 244 712
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 525 114	21 802 614
Summa långfristiga skulder		21 525 114	21 802 614
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	277 500	277 500
Leverantörsskulder	Not 19	263 881	340 474
Skatteskulder	Not 20	17 483	16 801
Övriga skulder	Not 21	77 603	75 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	691 987	645 588
Summa kortfristiga skulder		1 328 454	1 356 029
Summa eget kapital och skulder		16 019 426	15 913 931

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	410 571	689 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	461 336	461 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	871 907	1 151 164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	54 772	-72 872
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-27 575	-171 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	899 103	906 749
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-277 500	-277 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-277 500	-277 500
Årets kassaflöde	621 603	629 249
Likvidamedel vid årets början	5 012 782	4 383 533
Likvidamedel vid årets slut	5 634 385	5 012 782
Uppllysning om betalda räntor		
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 och balkonger)	Linjär	50
Standardförbättringar (sophus)	Linjär	5
Undertak i trapphus	Linjär	25
Del av kostnad lägenhetsdörrar	Linjär	25
Avhärtningsfilter	Linjär	10
Uppdragning VVC i trapphus	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Markanläggning (pergola) 2016	Linjär	10
Bokningssystem tvättstugor 2019	Linjär	5
Torkskåp 2016	Linjär	5

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	4 517 232	4 517 136
Årsavgifter, lokaler	372 444	372 444
Hyror, lokaler	22 270	32 944
Hyror, garage	116 679	113 124
Hyror, p-platser	71 392	70 685
Hyror, övriga	1 896	1 896
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 221	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-49	0
Rabatter	0	-333
Summa nettoomsättning	5 088 643	5 107 896

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	346 752	346 752
Övriga ersättningar (överlåtelse- och pantsättningsavgifter)	17 874	20 366
Fakturerade kostnader (inkassoavgifter)	1 440	540
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar (försåld maskin 40%)	40 000	0
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter & vidarefakturerings boende)	2 199	40 100
Försäkringsersättningar	12 508	180 603
Summa övriga rörelseintäkter	420 773	588 361

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-307 017	-926 912
Reparationer	-868 699	-226 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-193 268	-187 444
Försäkringspremier	-118 331	-116 401
Kabel- och digital-TV	-346 948	-346 948
Återbäring från Riksbyggen	0	19 000
Obligatoriska besiktningar	-56 259	-21 749
Övriga utgifter, köpta tjänster	-19 576	-40 101
Snö- och halkbekämpning	-29 813	-50 273
Förbrukningsinventarier	-14 838	-22 685
Fordons- och maskinkostnader	0	-424
Vatten	-405 082	-411 914
Fastighetsel	-129 401	-134 247
Uppvärmning	-884 685	-855 267
Sophantering och återvinning	-177 456	-175 308
Förvaltningsarvode drift	-398 637	-377 234
Summa driftskostnader	-3 950 009	-3 874 706

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-206 667	-200 689
Annonsering och reklam	-349	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-16 981	-12 864
Inkasso & påminnelseavgifter	-2 940	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 797	-18 838
Representation	0	-169
Kontorsmateriel	0	-1 277
Telefon och porto	-32	-1 538
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-294	-120
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	-10 273
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-262 345	-262 418

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Sammanträdesarvoden	-104 450	-70 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 250	-5 750
Pensionskostnader	0	-384
Sociala kostnader	-20 811	-19 156
Summa personalkostnader	-131 511	-95 690

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-145 286	-145 286
Avskrivning Markanläggningar	-11 000	-11 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-196 160	-196 160
Avskrivning Maskiner och inventarier	-26 175	-26 175
Avskrivning Installationer	-82 715	-82 715
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-461 336	-461 336

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	16 128
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	16 128

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 055	1 086
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	114	44
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 169	1 130

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-307 813	-329 537
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-307 813	-329 537

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 264 286	7 264 286
Mark	452 404	452 404
Tillkommande utgifter	9 518 860	9 518 860
Markanläggning	110 000	110 000
	17 345 550	17 345 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 345 550	17 345 550

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 936 795	-5 791 510
Tillkommande utgifter	-2 011 820	-1 815 660
Markanläggningar	-44 000	-33 000
	-7 992 615	-7 640 170

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-145 286	-145 286
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-196 160	-196 160
Årets avskrivning markanläggningar	-11 000	-11 000
	-352 446	-352 446

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 345 061	-7 992 616
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	9 000 489	9 352 934
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 182 205	1 327 490
Mark	452 404	452 404
Tillkommande utgifter	7 310 880	7 507 040
Markanläggningar	55 000	66 000

Taxeringsvärden

Bostäder	80 400 000	80 400 000
Lokaler	3 322 000	3 322 000
Totalt taxeringsvärde	83 722 000	83 722 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 428 000</i>	<i>60 428 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 294 000</i>	<i>23 294 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner		0
Inventarier och verktyg	323 099	323 099
Installationer	1 350 718	1 350 718
	1 673 817	1 673 817
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-159 426	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-159 426	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 514 391	1 673 817
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-296 924	-270 749
Installationer	-349 858	-267 143
	-646 782	-537 892
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier	159 426	0
	159 426	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-26 175	-26 175
Installationer	-82 715	-82 715
	-108 890	-108 890
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-163 673	-296 924
Installationer	-432 573	-349 858
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-596 246	-646 782
Restvärde enligt plan vid årets slut	918 145	1 027 035

Varav

Inventarier och verktyg	0	26 175
Installationer	918 145	1 000 860

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
336 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	168 000	168 000
Summa andra långfristiga fordringar	168 000	168 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	408	263
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	408	263

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 619	11 619
Andra kortfristiga fordringar	0	77 078
Summa övriga fordringar	11 619	88 697

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	137 983	118 331
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 133	68 218
Förutbetald renhållning	3 183	3 174
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 913	28 912
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 167	45 583
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	286 380	264 218

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	5 119 108	4 505 053
Transaktionskonto	515 277	507 729
Summa kassa och bank	5 634 385	5 012 782

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 802 614	22 080 114
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-277 500	-277 500
Långfristig skuld vid årets slut	21 525 114	21 802 614

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2021-04-30	7 800 000,00	80 000,00	7 720 000,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-06-01	3 890 250,00	85 500,00	3 804 750,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2024-01-30	2 497 364,00	27 000,00	2 470 364,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2024-01-30	4 072 500,00	45 000,00	4 027 500,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-04-30	3 820 000,00	40 000,00	3 780 000,00
Summa			22 080 114,00	277 500,00	21 802 614,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 277 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lånfristiga skulden förfaller 1 100 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 425 114 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	263 881	340 474
Summa leverantörsskulder	263 881	340 474

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	17 473	15 513
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	193 268	187 444
Debiterad preliminärskatt	-193 258	-186 156
Summa skatteskulder	17 483	16 801

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	45 013	47 155
Skuld sociala avgifter och skatter	32 589	28 511
Clearing (oidentifierad inbetalning)	1	0
Summa övriga skulder	77 603	75 666

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	5 457
Upplupna räntekostnader	41 440	44 048
Upplupna elkostnader	20 709	11 138
Upplupna värmekostnader	132 276	114 633
Upplupna styrelsearvoden	22 500	23 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 025	10 594
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 036	436 417
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	691 987	645 588

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 162 000	24 162 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 2021-03-18
 Ort och datum

Lars Karlsson
 Lars Karlsson

Johnny Wid
 Johnny Wid

Marie Rydberg
 Marie Rydberg

Jakob Jakobsson
 Jakob Jakobsson

Berni Gumauskas
 Berni Gumauskas

Vår revisionsberättelse har lämnats den *29/4 2021*

Anita Levander
 Grant Thornton
 Anita Levander, Auktoriserad revisor

Karl-Erik Berglund
 Karl-Erik Berglund
 Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Visbyhus 12
Org.nr. 734000-2653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Visbyhus 12 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 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. Risker 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 Brf Visbyhus 12 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.

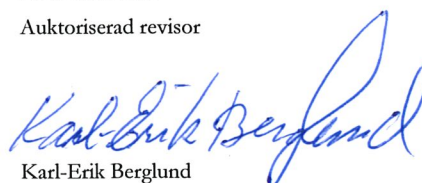
Visby den 28/4 2021



Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor



Karl-Erik Berglund

Förtroendevald revisor

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.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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