

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Visbyhus nr 3
Org nr: 734000-2547



**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VISBYHUS NR 3**

**Ordinarie föreningsstämma
tisdagen den 2 juni 2020 kl. 18.00**

Lokal: I trädgården (i källaren vid regn)

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-04-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftkostnader, övriga externa tjänster och personalkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på årets underhållskostnader, dock är kostnader för reparationer lägre.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 354 % till 331 %

I resultatet ingår avskrivningar med 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 188 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Narcissen 14 i Region Gotland med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Lännaplan 2A-2G i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	18
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	12

Total tomtarea 5 413 m²

Total bostadsarea 2 364 m²

Årets taxeringsvärde	24 710 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	23 597 000 kr 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Driftövervakning
GEAB	El och fjärrvärme
Telia	TV, data, telefoni
Riksbyggen	Tvättstugservice
Riksbyggen	Brandskyddsavtal

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 59 tkr och planerat underhåll för 172 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 498 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 211 kr/m².

För de närmaste 3 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 951 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 984 tkr (416 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (84 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.

Till år 2020 har budgeterad avsättning ökat till 250 000 kr/år.

Vid årets ingång uppgick behållningen på underhållsfonden till 822 618 kr. Årets avsättning uppgick till 200 000 kr och 171 647 har ianspråktagits för underhåll. Vid årets utgång uppgår saldottill 850 971 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1994	Inkl badrumsrenovering
Fönsterbyte	1991	Byte till 3-glas
El	1998	Omdragning av elinstallationer
Isolering vindar, dränering husets baksida	1999	Inkl byte av lägenhetsdörrar och fönsterdörrar
Fasadrenovering inkl balkonger	2007-2008	
Byte av torktumlare	2016	
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Låsbyte	2017	I lägenhetsdörrar, entrédörrar & allmänna dörrar.
Taggsystem	2017	Har installerats till entréportarna

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Fastsättning ledstänger i trapphus	59 177
Stamspolning inkl dagvattenbrunnar	79 888
Byte av dörr till undercentralen	32 582

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte DUC	2020	Utredning samt åtgärder av problem med stammar i bottenplatta
Stammar källare	2020	
Målning fönster	2021	
Takomläggning	2021-2022	Byte papp och läkt

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Mia Ljungblom	Ordförande	Stämman
Claudia Castillo	Vice ordförande	Stämman
Louise Berry	Sekreterare	Stämman
Vera Kebbe Sandström	Ledamot	Stämman
Britt-Louise Nordvall	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Claudia Kim	Suppleant	Stämman
Christoffer Larsson	Suppleant	Stämman
Jakob Jakobsson	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Gunnel Ahlgren	Förtroendevald revisor	Stämman
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant	Utsedd av
Annika Ragnarsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Beatrice Edman (sammankallande)	Stämman
Katarina Stenius	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-01-01.

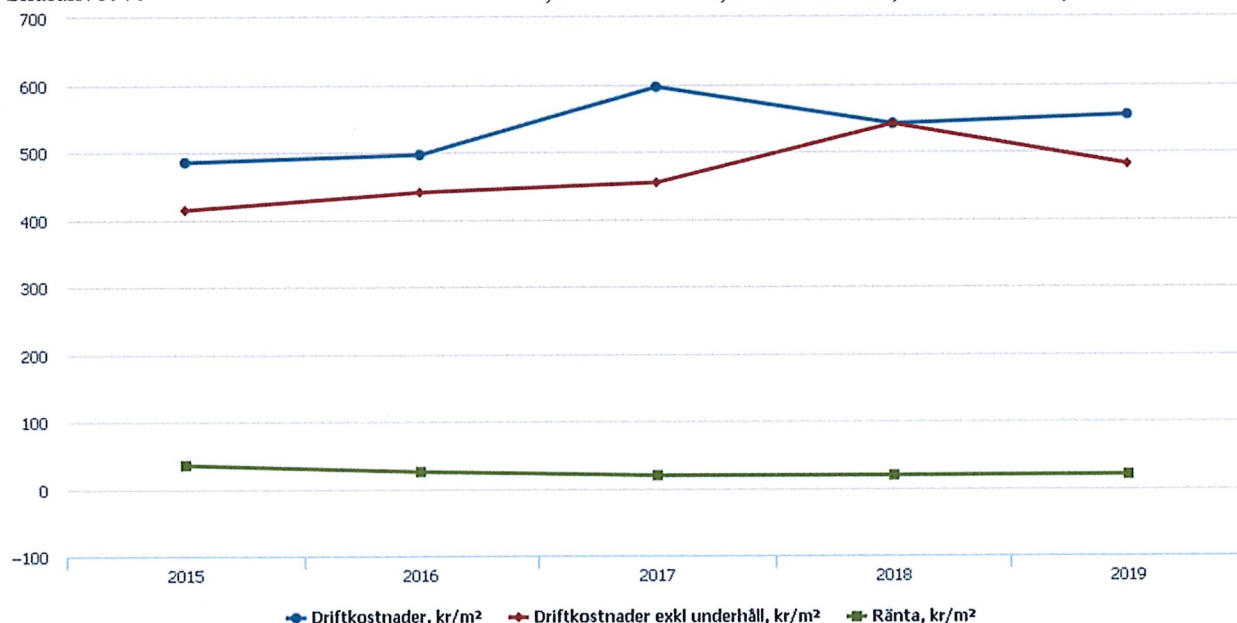
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Ett 5-årigt avtal med GEAB löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 690	1 658	1 658	1 658	1 626
Rörelsens intäkter	1 703	1 759	1 660	1 659	1 627
Resultat efter finansiella poster	47	161	-57	101	76
Årets resultat	47	161	-57	101	76
Resultat exklusive avskrivningar	188	302	84	242	217
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-12	102	-116	42	17
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	85	85	85	85	85
Balansomslutning	4 569	4 553	4 618	4 792	4 786
Kassaflöde, indirekt metod	146	81	-48	132	-379
Soliditet %	26	25	21	22	19
Likviditet %	331	354	229	234	205
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	699	686	686	686	672
Driftkostnader, kr/m ²	554	541	596	496	485
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	481	541	454	440	414
Ränta, kr/m ²	20	19	19	25	35
Underhållsfond, kr/m ²	360	348	263	321	292
Lån, kr/m ²	1 318	1 360	1 403	1 450	1 493
Skuldkvot %	1,83	1,83	2,00	2,07	2,17



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 100	822 618	112 295	160 967
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			160 967	-160 967
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-171 647	171 647	
Årets resultat				47 467
Vid årets slut	41 100	850 971	244 909	47 467

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	273 262
Årets resultat	47 467
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	171 647
Summa	292 376

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 292 376

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 690 142	1 657 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 144	100 762
Summa rörelseintäkter		1 703 286	1 758 548
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 308 634	-1 279 558
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 110	-100 250
Personalkostnader	Not 6	-41 906	-33 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-140 812	-140 812
Summa rörelsekostnader		-1 610 462	-1 554 230
Rörelseresultat		92 824	204 318
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	960	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-46 351	-44 378
Summa finansiella poster		-45 357	-43 350
Resultat efter finansiella poster		47 467	160 967
Årets resultat		47 467	160 967

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 338 788	3 479 599
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 338 788	3 479 599
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		3 348 788	3 489 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 094	0
Övriga fordringar	Not 15	14 741	15 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	134 860	125 033
Summa kortfristiga fordringar		150 695	140 474
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 069 655	923 207
Summa kassa och bank		1 069 655	923 207
Summa omsättningstillgångar		1 220 350	1 063 681
Summa tillgångar		4 569 138	4 553 281

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 100	41 100
Fond för yttre underhåll		850 971	822 618
Summa bundet eget kapital		892 071	863 718
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		244 909	112 295
Årets resultat		47 467	160 967
Summa fritt eget kapital		292 376	273 262
Summa eget kapital		1 184 447	1 136 981
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 015 640	3 115 804
Summa långfristiga skulder		3 015 640	3 115 804
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	100 164	100 164
Leverantörsskulder	Not 19	59 535	39 040
Skatteskulder	Not 20	5 032	5 747
Övriga skulder	Not 21	18 192	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	186 128	155 545
Summa kortfristiga skulder		369 051	300 496
Summa eget kapital och skulder		4 569 138	4 553 281

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	47 467	160 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	140 812	140 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	188 279	301 779
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 221	4 553
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	68 554	-124 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 612	182 115
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-100 164	-101 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 164	-101 064
Årets kassaflöde	146 448	81 051
Likvidamedel vid årets början	923 207	842 156
Likvidamedel vid årets slut	1 069 655	923 207
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
Tillkommande, del av kostn för fasadren. dörrar	Linjär	50
Markanläggning, uteplats	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 653 192	1 620 936
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, övriga (fd soprum)	950	850
Summa nettoomsättning	1 690 142	1 657 786

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar (överlåtelse & pantsättningsavgifter)	12 964	4 779
Fakturerade kostnader (inkassointäkter)	180	720
Försäkringsersättningar (vattenskada)	0	95 263
Summa övriga rörelseintäkter	13 144	100 762

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-171 647	0
Reparationer	-59 139	-181 447
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 934	-60 124
Försäkringspremier	-21 578	-19 670
Kabel- och digital-TV	-131 972	-131 972
Återbäring från Riksbyggen	5 700	6 625
Obligatoriska besiktningar	0	-28 750
Snö- och halkbekämpning	-20 375	-27 635
Förbrukningsinventarier	-4 159	-4 401
Fordons- och maskinkostnader	-2 303	0
Vatten	-154 417	-150 824
Fastighetsel	-40 024	-37 388
Uppvärmning	-323 573	-328 544
Sophantering och återvinning	-66 276	-67 896
Förvaltningsarvode drift	-255 937	-247 532
Summa driftkostnader	-1 308 634	-1 279 558

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 161	-67 221
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-4 174	-3 617
Inkassokostnader	-225	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 836	-6 372
Representation	-363	-139
Telefon och porto	-5 984	-4 792
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-87
Medlems- och föreningsavgifter	-1 260	-1 260
Konsultarvoden	-13 558	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-3 688
Summa övriga externa kostnader	-119 110	-100 250

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-16 000
Sammanträdesarvoden	-8 000	-5 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-8 906	-7 410
Summa personalkostnader	-41 906	-33 610

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-96 078	-96 078
Avskrivning Markanläggningar	-4 494	-4 494
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 240	-40 240
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-140 812	-140 812

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar via Intresseföreningen	960	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	960	960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	68
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34	68

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-46 351	-44 378
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-46 351	-44 378

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 803 914	4 803 914
Tillkommande utgifter	2 012 000	2 012 000
Markanläggning	44 935	44 935
	6 860 849	6 860 849
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 860 849	6 860 849

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 862 424	-2 766 346
Tillkommande utgifter	-482 881	-442 640
Markanläggningar	-35 945	-31 452
	- 3 381 250	- 3 240 438
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-96 078	-96 078
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 240	-40 240
Årets avskrivning markanläggningar	-4 493	-4 493
	- 140 811	- 140 811
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 522 061	- 3 381 249

Restvärde enligt plan vid årets slut	3 338 788	3 479 600
---	------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 845 412	1 941 490
Tillkommande utgifter	1 488 880	1 529 120
Markanläggningar	4 496	8 990

Taxeringsvärden

Bostäder	24 200 000	23 200 000
Lokaler	510 000	397 000

Totalt taxeringsvärde	24 710 000	23 597 000
varav byggnader	17 170 000	16 157 000
varav mark	7 540 000	7 440 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 433	36 433
	36 433	36 433
Utrangeringar		
Installationer		0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 433	36 433
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 433	-36 433
	- 36 433	- 36 433
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 433	-36 433
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 36 433	- 36 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
20 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 094	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 094	0

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	14 741	15 441
Summa övriga fordringar	14 741	15 441

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 117	21 578
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 795	27 015
Förutbetald renhållning	1 342	903
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 995	21 995
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 611	53 541
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 860	125 033

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	391	435
Bankmedel	880 665	730 665
Transaktionskonto	188 599	192 107
Summa kassa och bank	1 069 655	923 207

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 115 804	3 215 968
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 164	-100 164
Långfristig skuld vid årets slut	3 015 640	3 115 804

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,60%	2020-05-20	680 180,00	19 160,00	661 020,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-09-01	647 304,00	23 048,00	624 256,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-12-30	892 792,00	18 128,00	874 664,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-12-01	995 692,00	39 828,00	955 864,00
Summa			3 215 968,00	100 164,00	3 115 804,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 164 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 100 164 kr årligen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	59 535	39 040
Summa leverantörsskulder	59 535	39 040

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	5 030	5 707
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	62 934	60 124
Debiterad preliminärskatt	-62 932	-60 084
Summa skatteskulder	5 032	5 747

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	18 192	0
Summa övriga skulder	18 192	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 263	5 397
Upplupna elkostnader	3 633	3 322
Upplupna värmekostnader	37 873	41 822
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 894
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 359	101 110
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 128	155 545

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 938 000	4 938 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 2/3 2020
Ort och datum

Mia Ljungblom

Claudia Castillo
Claudia Castillo

Britt-Louise Nordvall
Britt-Louise Nordvall

Louise Berry
Louise Berry

Vera Kebbe Sandström
Vera Kebbe Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2020

Anita Levander
Grant Thornton, auktoriserad revisor

Gunnel Ahlgren
Gunnel Ahlgren
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 3
Org.nr. 734000-2547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 3 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den 14 april 2020

Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor

Gunnel Ahlgren

Förtroendevald revisor

RBF Visbyhus nr 3

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 3 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

