

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Visbyhus nr 3
Org nr: 734000-2547



**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VISBYHUS NR 3**

**Ordinarie föreningsstämma
onsdagen den 19 maj 2021 kl. 18.00**

Lokal: I trädgården

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämмоordföranden 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 3 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 1944-04-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

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

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll, reparationer, snöröjning och uppvärmning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 331% till 430%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 375 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

Bostäder bostadsrätt

2 364 m²

Årets taxeringsvärde	24 710 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 710 000 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

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

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 76 tkr och planerat underhåll för 19 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 496 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 210 kr/m².

För de närmaste 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 718 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 744 tkr (315 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 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. Vid årets ingång uppgick behållningen på underhållsfonden till 850 971 kr. Årets avsättning uppgick till 250 000 kr och 18 976 kr har ianspråktagits för underhåll. Vid årets utgång uppgår saldot till 1 081 995 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
Fasadrenovering inkl balkonger	2007-2008	Inkl byte av lägenhetsdörrar och fönsterdörrar
Byte av torktumlare	2016	
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Låsbyte	2017	I lägenhetsdörrar, entrédörrar & allmänna dörrar.
Taggsystem	2017	Har installerats till entréportarna
Isolering vindar, dränering baksida av huset	1999	
Stamspolning	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte dörr mellan trapphus & källare	18 976

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fönster	2021	
Byte DUC	2021	
Åtgärd stammar källare	2021	Felsökning och åtgärd , fukt i källarvägg och soprumsförråd.
Takomläggning	2021-2022	Byte papp och läkt

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mia Ljungblom	Ordförande	2021
Claudia Castillo	Vice ordförande	2022
Louise Berry	Sekreterare	2022
Hillevi Knutas	Ledamot	2021
Petra Ahdrian	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claudia Kim	Suppleant	2022
Vera Kebbe	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
Gunnel Ahlgren	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Ragnarsson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Beatrice Edman (sammankallande)	2021
Katarina Stenius	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 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 5 %.

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 734 kr/m²/år.

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

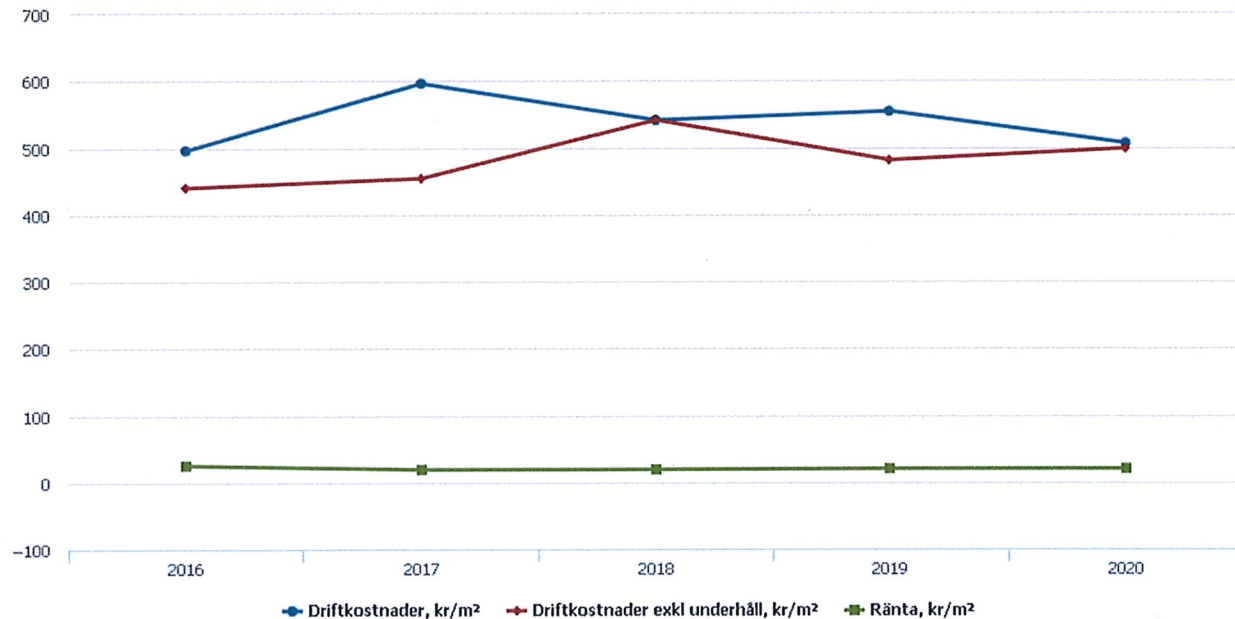
Miljö:Följande aktiviteter är genomförda.

- 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.
- 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 773	1 690	1 658	1 658	1 658
Rörelsens intäkter	1 781	1 703	1 759	1 660	1 659
Resultat efter finansiella poster	234	47	161	-57	101
Årets resultat	234	47	161	-57	101
Resultat exklusive avskrivningar	375	188	302	84	242
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	125	-12	102	-116	42
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	106	85	85	85	85
Balansomslutning	4 675	4 569	4 553	4 618	4 792
Kassaflöde, indirekt metod	223	146	81	-48	132
Soliditet %	30	26	25	21	22
Likviditet %	430	331	354	229	234
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	734	699	686	686	686
Driftkostnader, kr/m ²	506	554	541	596	496
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	498	481	541	454	440
Ränta, kr/m ²	20	20	19	19	25
Underhållsfond, kr/m ²	458	360	348	263	321
Lån, kr/m ²	1 276	1 318	1 360	1 403	1 450

Skuldkvot % 1,69 1,83 1,83 2,00 2,07



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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 100	850 971	244 909	47 467
Disposition enl. årsstämmobeslut			47 467	-47 467
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-18 976	18 976	
Årets resultat				233 937
Vid årets slut	41 100	1 081 995	61 352	233 937

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	292 376
Årets resultat	233 937
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 976
Summa	295 289

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **295 289**

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	1 772 868	1 690 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 483	13 144
Summa rörelseintäkter		1 781 351	1 703 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 195 826	-1 308 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 743	-119 110
Personalkostnader	Not 6	-37 670	-41 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-140 812	-140 812
Summa rörelsekostnader		-1 501 051	-1 610 462
Rörelseresultat		280 300	92 824
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	65	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-46 428	-46 351
Summa finansiella poster		-46 363	-45 357
Resultat efter finansiella poster		233 937	47 467
Årets resultat		233 937	47 467

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 197 976	3 338 788
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 197 976	3 338 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		3 207 976	3 348 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	173	1 094
Övriga fordringar	Not 15	14 701	14 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	159 936	134 860
Summa kortfristiga fordringar		174 810	150 695
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 292 186	1 069 655
Summa kassa och bank		1 292 186	1 069 655
Summa omsättningstillgångar		1 466 996	1 220 350
Summa tillgångar		4 674 972	4 569 138

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 100	41 100
Fond för yttre underhåll		1 081 995	850 971
Summa bundet eget kapital		1 123 095	892 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		61 352	244 909
Årets resultat		233 937	47 467
Summa fritt eget kapital		295 289	292 376
Summa eget kapital		1 418 384	1 184 447
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 915 476	3 015 640
Summa långfristiga skulder		2 915 476	3 015 640
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	100 164	100 164
Leverantörsskulder	Not 19	27 830	59 535
Skatteskulder	Not 20	4 499	5 032
Övriga skulder	Not 21	16 336	18 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	192 282	186 128
Summa kortfristiga skulder		341 111	369 051
Summa eget kapital och skulder		4 674 972	4 569 138

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	233 937	47 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	140 812	140 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	374 749	188 279
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-24 115	-10 221
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-27 939	68 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	322 695	246 612
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-100 164	-100 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 164	-100 164
Årets kassaflöde	222 531	146 448
Likvida medel vid årets början	1 069 655	923 207
Likvida medel vid årets slut	1 292 186	1 069 655
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 kostnad för fasadrenovering, dörrar	Linjär	50
Markanläggning, uteplats	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 735 968	1 653 192
Hyrer, garage	36 000	36 000
Hyrer, övriga	900	950
Summa nettoomsättning	1 772 868	1 690 142

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar (överlåtelse & pantsättningsavgifter)	6 143	12 964
Fakturerade kostnader (inkassointäkter)	1 620	180
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter)	720	0
Summa övriga rörelseintäkter	8 483	13 144

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-18 976	-171 647
Reparationer	-75 518	-59 139
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 118	-62 934
Försäkringspremier	-22 117	-21 578
Kabel- och digital-TV	-131 638	-131 972
Återbäring från Riksbyggen	0	5 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 206	0
Bevakningskostnader	-1 481	0
Snö- och halkbekämpning	-7 731	-20 375
Förbrukningsinventarier	-4 389	-4 159
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 303
Vatten	-168 114	-154 417
Fastighetsel	-41 547	-40 024
Uppvärmning	-307 404	-323 573
Sophantering och återvinning	-71 697	-66 276
Förvaltningsarvode drift	-273 889	-255 937
Summa driftskostnader	-1 195 826	-1 308 634

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 055	-69 161
Arvode, yrkesrevisorer	-12 501	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 246	-4 174
Inkassokostnader	-2 970	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 280	-11 836
Representation	0	-363
Telefon och porto	-5 316	-5 984
Medlems- och föreningsavgifter	-1 260	-1 260
Konsultarvoden	0	-13 558
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-20 565	0
Summa övriga externa kostnader	-126 743	-119 110

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-19 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-5 600	-8 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-8 070	-8 906
Summa personalkostnader	-37 670	-41 906

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelar via Intresseföreningen	0	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	34
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65	34

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-46 428	-46 351
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-46 428	-46 351

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 958 503	-2 862 424
Tillkommande utgifter	-523 120	-482 881
Markanläggningar	-40 438	-35 945
	-3 522 061	-3 381 250
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	-3 662 872	-3 522 061
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 197 977	3 338 788
Varav		
Byggnader	1 749 334	1 845 412
Tillkommande utgifter	1 448 640	1 488 880
Markanläggningar	3	4 496
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 200 000	24 200 000
Lokaler	510 000	510 000
Totalt taxeringsvärde	24 710 000	24 710 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 170 000</i>	<i>17 170 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 540 000</i>	<i>7 540 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 433	36 433
Installationer		0
	36 433	36 433
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
	-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

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	173	1 094
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	173	1 094

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	14 701	14 741
Summa övriga fordringar	14 701	14 741

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 045	22 117
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 686	27 795
Förutbetald renhållning	2 517	1 342
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 963	21 995
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 725	61 611
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 936	134 860

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	48	391
Bankmedel	1 030 665	880 665
Transaktionskonto	261 473	188 599
Summa kassa och bank	1 292 186	1 069 655

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	3 015 640	3 115 804
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 164	-100 164
Långfristig skuld vid årets slut	2 915 476	3 015 640

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,85%	2021-02-20	661 020,00	19 160,00	641 860,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-12-30	874 664,00	18 128,00	856 536,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-12-01	955 864,00	39 828,00	916 036,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2024-09-01	624 256,00	23 048,00	601 208,00
Summa			3 115 804,00	100 164,00	3 015 640,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 164 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 656 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 514 820 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	27 830	59 535
Summa leverantörsskulder	27 830	59 535

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	5 513	5 030
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	65 118	62 934
Debiterad preliminärskatt	-66 132	-62 932
Summa skatteskulder	4 499	5 032

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	16 336	18 192
Summa övriga skulder	16 336	18 192

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 300	5 263
Upplupna elkostnader	3 820	3 633
Upplupna värmekostnader	38 507	37 873
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 655	139 359
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 282	186 128

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 938 000	4 938 000

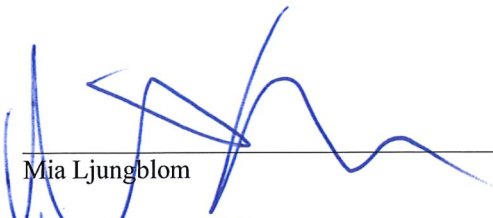
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

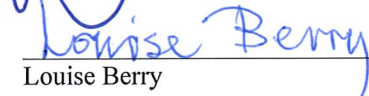
Styrelsens underskrifter

Visby 24/3 2021

Ort och datum



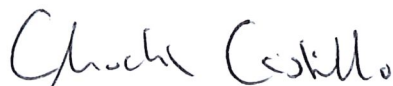
Mia Ljungblom



Louise Berry



Petra Ahdrian



Claudia Castillo



Hillevi Knutas

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 5/5 2021*



Anita Levander
Grant Thornton, auktoriserad revisor



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 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. Revisornas 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 2020 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 5/5 2021



Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor



Gunnel Ahlgren

Förtroendevald revisor

RBF Visbyhus nr 3

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 skuldtynad 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.

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.

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

