
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Visbyhus nr 11
Org nr: 734000-2646



§ 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) 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 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

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

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll, reparationer, snö- och halkbekämpning, statuskontroll, vatten, uppvärmning och sophantering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 158% till 97%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -866 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

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

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,73 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Jourtjänst och beredskap
Securitas	Låsöppning
ComHem/Tele2	TV, bredband och telefoni
GEAB	El och fjärrvärme
Ragnsells	Källsortering
Kvalitetshem	Städning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Avarn	Parkeringsövervakning

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 420 tkr och planerat underhåll för 3 145 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 2 439 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 217 kr/m².

För det närmaste åren (2022-2024) uppgår underhållskostnaden totalt till 4 086 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 371 kr/m². För 2022 kommer avsättning göras med 1 738 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 738 tkr (158 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Vid årets ingång uppgick underhållsfonden till 2 656 tkr. Under 2021 avsattes 1 738 tkr och 3 145 tkr disponeras ur fonden. Vid årets utgång uppgår fondbehållningen till 1 249 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stamrenovering, relining	2008-2009	
Fasadputsning	2010	
Balkongrenovering	2010	
Installationer	2014	Nydragning stammar vatten
Lägenhetsdörrar och undertak i trapphus	2014	
Fläktbyten	2015	
Installationer	2017	Injustering ventilations
Markytor	2017	Iordningsställande parkeringsytor
Stamspolning	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	inkl injustering
Byte av franska balkongdörrar(resterande)	2018	
Byte armaturer och stolpbelysning	2019	
Låsbyte	2019	
Renovering tvättstugor	2020	
Byte låssystem, målning portar	2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugor	3 115 000
Installationer	29 500

Planerat underhåll	År
Byte växlare, pump och kärl	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Hansen	Ordförande	2023
Marianne Lindenfalk	Ledamot	2023
Anna Ekman	Ledamot	2022
Elisabeth Hedengrahn	Ledamot	2022
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Hagberg	Suppleant	2022
Victor Owen-Berghmark	Suppleant	2022
Britt-Louise Nordvall	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	2022
Susanne Lundström	Förtroende vald revisor	2022

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christofer Dahlgren	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Doris Pöppel	2022
Gördis Wallier	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 220 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 215 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Miljö:

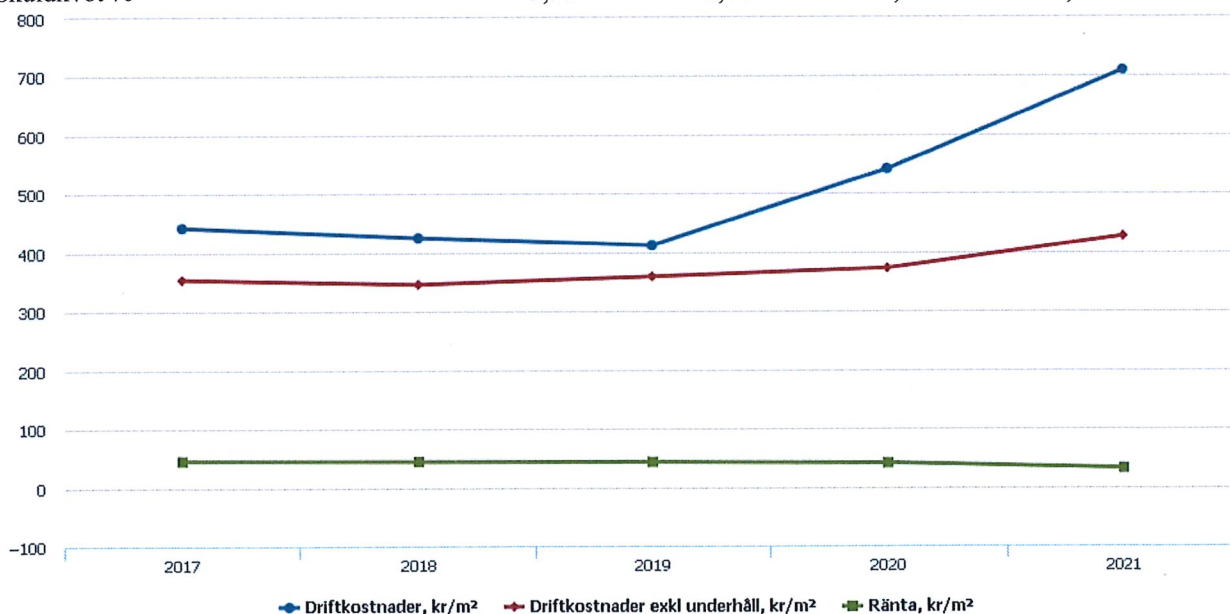
Följande aktiviteter är genomförda.

- Ett 5-årigt avtal med GEAB löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Föreningen har genomfört byte av belysningsstolpar och armaturer under 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 483	7 137	6 875	6 863	6 660
Rörelsens intäkter	7 816	7 502	7 139	7 191	6 942
Resultat efter finansiella poster	-1 441	2	1 092	853	357
Årets resultat	-1 441	2	1 092	853	357
Resultat exklusive avskrivningar	-866	577	1 659	1 416	910
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 604	-623	727	484	410
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	108	85	85	45
Balansomslutning	18 020	20 588	20 891	21 464	22 727
Kassaflöde, indirekt metod	-1 990	244	-122	-1 079	461
Soliditet %	-56	-42	-41	-45	-46
Likviditet %	97	158	204	171	241
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	651	620	597	597	585
Driftkostnader, kr/m ²	710	542	412	422	442
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	427	373	359	343	354
Ränta, kr/m ²	32	41	43	44	45
Underhållsfond, kr/m ²	113	239	300	269	263
Lån, kr/m ²	2 330	2 435	2 538	2 639	2 843
Skuldkvot %	3,31	3,60	3,94	4,07	4,54



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	579 802	2 655 979	-11 812 937	2 261
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 261	-2 261
Reservering underhållsfond		1 738 000	-1 738 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 144 500	3 144 500	
Årets resultat				-1 440 552
Vid årets slut	579 802	1 249 479	-10 404 176	-1 440 552

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 810 676
Årets resultat	-1 440 552
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 738 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 144 500
Summa	-11 844 728

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 844 728**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 482 917	7 136 565
Övriga rörelseintäkter	Not 3	333 290	365 833
Summa rörelseintäkter		7 816 207	7 502 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 877 018	-6 015 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 198	-345 670
Personalkostnader	Not 6	-138 257	-125 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-574 658	-574 658
Summa rörelsekostnader		-8 935 131	-7 060 919
Rörelseresultat		-1 118 924	441 479
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	24 624	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 441	12 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-353 693	-451 529
Summa finansiella poster		-321 628	-439 217
Resultat efter finansiella poster		-1 440 552	2 261
Årets resultat		-1 440 552	2 261

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 511 387	15 086 045
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 511 387	15 086 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	256 500	256 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		256 500	256 500
Summa anläggningstillgångar		14 767 887	15 342 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	227	120
Övriga fordringar	Not 15	81 916	80 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	415 779	420 325
Summa kortfristiga fordringar		497 922	501 416
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 754 282	4 744 495
Summa kassa och bank		2 754 282	4 744 495
Summa omsättningstillgångar		3 252 204	5 245 911
Summa tillgångar		18 020 092	20 588 456

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		579 802	579 802
Fond för yttre underhåll		1 249 479	2 655 979
Summa bundet eget kapital		1 829 281	3 235 781
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 404 176	-11 812 937
Årets resultat		-1 440 552	2 261
Summa fritt eget kapital		-11 844 728	-11 810 676
Summa eget kapital		-10 015 446	-8 574 894
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 677 292	25 843 364
Summa långfristiga skulder		24 677 292	25 843 364
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 166 072	1 166 072
Förskott från kunder	Not 19	37 800	56 700
Leverantörsskulder	Not 20	997 993	1 010 083
Skatteskulder	Not 21	23 061	20 649
Övriga skulder	Not 22	2 579	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 130 741	1 066 482
Summa kortfristiga skulder		3 358 246	3 319 986
Summa eget kapital och skulder		18 020 092	20 588 456

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 440 552	2 261
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	574 658	574 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-865 894	576 919
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	3 494	-28 141
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	38 260	837 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-824 140	1 385 795
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 166 072	-1 142 026
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 166 072	-1 142 026
Årets kassaflöde	-1 990 213	243 768
Likvidamedel vid årets början	4 744 495	4 500 727
Likvidamedel vid årets slut	2 754 282	4 744 495
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 177 848	6 836 845
Hyror, lokaler	54 528	53 808
Hyror, garage	52 536	52 536
Hyror, p-platser	205 841	201 212
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 896	-1 896
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 940	-5 940
Summa nettoomsättning	7 482 917	7 136 565

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Övriga avgifter (lgh-dörrar)	214 200	214 200
Övriga ersättningar (pansättnings- och överlåtelseavgifter)	32 305	49 907
Fakturerade kostnader	0	1 080
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	7 500	60 000
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter)	1 680	3 000
Försäkringsersättningar	77 605	37 646
Summa övriga rörelseintäkter	333 290	365 833

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-3 144 500	-1 876 463
Reparationer	-420 083	-270 422
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-254 569	-249 439
Försäkringspremier	-189 045	-165 799
Kabel- och digital-TV	-228 437	-227 461
Återbäring från Riksbyggen	7 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 354
Obligatoriska besiktningar	-3 060	0
Bevakningskostnader	-22 038	-10 131
Övriga utgifter, köpta tjänster	-23 287	-70 381
Snö- och halkbekämpning	-113 449	-30 087
Statuskontroll	-163 924	0
Förbrukningsinventarier	-60 464	-28 122
Fordons- och maskinkostnader	0	-367
Vatten	-690 700	-643 787
Fastighetsel	-200 979	-218 911
Uppvärmning	-1 493 124	-1 361 322
Sophantering och återvinning	-308 927	-274 609
Förvaltningsarvode drift	-568 232	-586 576
Summa driftskostnader	-7 877 018	-6 015 230

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-242 804	-233 151
Resekostnader	-789	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-42 391	-29 449
Påminnelseavgifter	-1 680	-6 510
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 317	-48 884
Kontorsmateriel	-1 287	-5 231
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-140
Medlems- och föreningsavgifter	-5 130	-5 130
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-345 198	-345 670

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 200	0
Styrelsearvoden	-98 300	-100 200
Sammanträdesarvoden	-4 000	1 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 012	-2 898
Övriga kostnadsersättningar	0	-420
Sociala kostnader	-25 745	-23 393
Summa personalkostnader	-138 257	-125 361

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-184 729	-184 729
Avskrivning Markanläggningar	-16 929	-16 929
Avskrivningar tillkommande utgifter	-373 000	-373 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-574 658	-574 658

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Utdelning på andelar via Intresseföreningen	24 624	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	24 624	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 390	12 247
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	64
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 441	12 311

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-353 443	-451 529
Övriga räntekostnader	-250	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-353 693	-451 529

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 236 462	9 236 462
Mark	624 601	624 601
Tillkommande utgifter	17 359 140	17 359 140
Markanläggning	169 289	169 289
	27 389 492	27 389 492
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	27 389 492	27 389 492
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 803 339	-7 618 610
Tillkommande utgifter	-4 456 460	-4 083 460
Markanläggningar	-43 647	-26 718
	-12 303 446	-11 728 788
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-184 729	-184 729
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-373 000	-373 000
Årets avskrivning markanläggningar	-16 929	-16 929
	-574 658	-574 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	-12 878 104	-12 303 446
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	14 511 387	15 086 045
Varav		
Byggnader	1 248 394	1 433 123
Mark	624 601	624 601
Tillkommande utgifter	12 529 680	12 902 680
Markanläggningar	108 712	125 641
Taxeringsvärden		
Bostäder	116 000 000	116 000 000
Lokaler	508 000	508 000
Totalt taxeringsvärde		
	116 508 000	116 508 000
<i>varav byggnader</i>	<i>86 508 000</i>	<i>86 508 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	326 289	563 715
Installationer	123 120	123 120
	449 409	686 835
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-237 426
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-237 426
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	449 409	449 409
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-326 289	-563 715
Installationer	-123 120	-123 120
	-449 409	-686 835
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	237 426
	0	237 426
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-326 289	-326 289
Installationer	-123 120	-123 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-449 409	-449 409
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2021-12-31	2020-12-31
513 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	256 500	256 500
Summa andra långfristiga fordringar	256 500	256 500
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	227	120
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	227	120

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	81 916	80 971
Summa övriga fordringar	81 916	80 971

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	193 508	193 162
Förutbetalda driftkostnader	0	8 650
Förutbetalt förvaltningsarvode	148 455	27 686
Förutbetald renhållning	4 394	4 233
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 650	57 107
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 772	129 488
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	415 779	420 325

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	2 083 479	3 601 089
Transaktionskonto	670 803	1 143 407
Summa kassa och bank	2 754 282	4 744 495

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	25 843 364	27 009 436
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 166 072	-1 166 072
Långfristig skuld vid årets slut	24 677 292	25 843 364

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,76%	2023-03-30	2 760 000,00	368 000,00	2 392 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-03-30	3 960 000,00	80 000,00	3 880 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-01-30	700 050,00	215 400,00	484 650,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-03-30	3 585 000,00	150 000,00	3 435 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2026-01-30	6 100 160,00	160 000,00	5 940 160,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2028-04-30	1 572 232,00	56 488,00	1 515 744,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2029-03-30	6 550 000,00	100 000,00	6 450 000,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2029-12-01	1 781 994,00	36 184,00	1 745 810,00
Summa			27 009 436,00	1 166 072,00	25 843 364,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 166 072 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 664 288 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 013 004 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Förskott från kunder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder (lgh-dörrar)	37 800	56 700
Summa förskott från kunder	37 800	56 700

Not 20 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	997 993	1 010 083
Summa leverantörsskulder	997 993	1 010 083

Not 21 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	21 056	20 640
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	254 569	249 439
Debiterad preliminärskatt	-252 564	-249 430
Summa skatteskulder	23 061	20 649

Not 22 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 579	0
Summa övriga skulder	2 579	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 000	31 482
Upplupna räntekostnader	65 201	85 139
Upplupna driftskostnader	5 216	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 576	0
Upplupna elkostnader	16 747	19 246
Upplupna värmekostnader	223 019	188 563
Upplupna styrelsearvoden	98 300	100 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 304	12 419
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	677 379	629 433
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 130 741	1 066 482

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	36 080 000	36 080 000

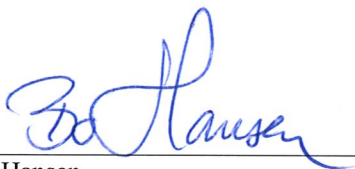
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

VISBY 220406

Ort och datum



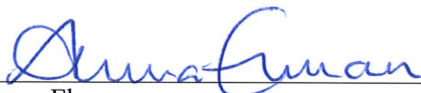
Bo Hansen



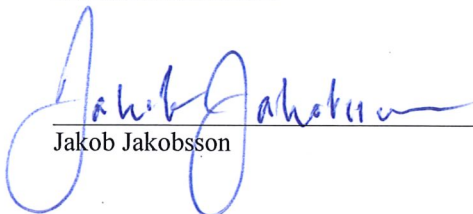
Elisabeth Hedengrahn



Marianne Lindenfolk



Anna Ekman



Jakob Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20



Anita Levander, auktoriserad revisor
Grant Thornton



Susanne Lundström
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 11 för år 2021.

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 2021 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 11 för år 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Visby den 20/4 2021

Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor

Susanne Lundström

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

RBF Visbyhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 11 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

