
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Visbyhus nr 21
Org nr: 7164049533



RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING VISBYHUS NR 21

**Ordinarie föreningsstämma
onsdagen den 31 maj 2023 kl. 18.00**

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 har att jämte ordföranden 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 21 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 900 kronor i återbäring samt 3 168 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 21 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a mindre underhåll och lägre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 490% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 351 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pipdånen 1 i Region Gotland med 66 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1966, 1972 och ombyggda 2009. Fastigheten adresser är Järnvägsgatan 10 A-C, Tallundsgatan 15-17 och Stenkumlaväg 7 A-C i Visby.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	30	21	3	66

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
2	72

Total bostadsarea 4 196 m²

Total lokalarea 369 m²

Årets taxeringsvärde 52 395 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 134 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,20 % 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.

5

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Källsortering	Ragnsells
Hisservice	Hiss & Elservice AB
Hissbesikning	Dekra Industrial AB
El	Geab
Fiber	Telia
Stinas Servicemix	Städning

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 88 tkr och planerat underhåll för 80 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 027 000 kr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 423 000 kr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Ovk	2014
Kanalrensning	2014
Lokaler	2015
Tvättstugor	2015
Asfalt	2015
Dörrar och låssystem	2017
Planteringar	2017
Tvättstuga	2017 + 2020
Brandtillsyn	2020
Ovk	2020
Stamreovering	2020
Stamreovering + låssystem	2021

5

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilation	80 225

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Blomberg	Ordförande	2023
Marie Gahnström	Sekreterare	2023
Michaela Stuxgren	Ledamot	2024
Jesper Gustafsson	Ledamot	2023
Eva Hesselgren	Ledamot	2024
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
America Alarcón	Suppleant	2024
Åke Holmqvist	Suppleant	2023
Jan Olsson	Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och redovisnings på Gotland	Auktoriserad revisor	2023
Katarina Öhman	Intern revisor	2023
Mikael Håkansson	Intern suppleant	2023

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Solveig Hoas	Sammanställande	2023
Inger Johansson		2023

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 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

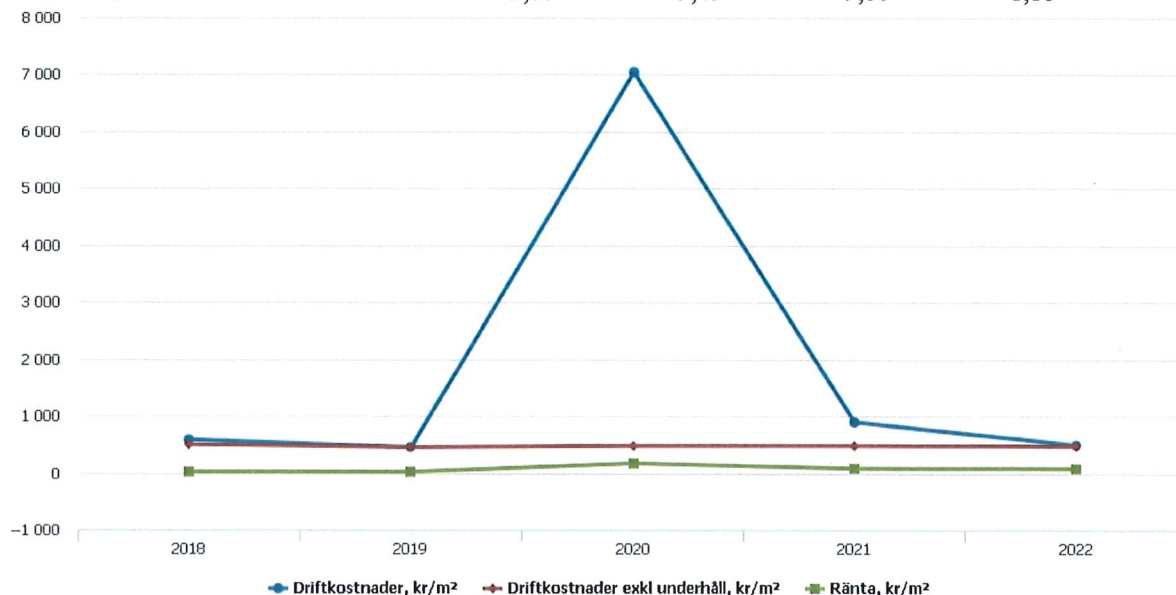
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

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

5

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 997	2 971	2 901	2 776	2 909
Resultat efter finansiella poster	-16	-1 538	-27 787	351	-33
Årets resultat	-16	1 538	-27 787	351	-33
Resultat exklusive avskrivningar	351	1 170	-27 420	718	334
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-71	-1 580	-27 830	375	17
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	101	97	97	82	69
Balansomslutning	13 227	14 129	18 870	16 813	16 474
Kassaflöde, indirekt metod	-549	-4 450	2 405	701	-267
Soliditet %	-123	-117	-79	76	76
Likviditet %	26	490	208	989	915
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	682	673	660	629	616
Driftkostnader, kr/m ²	495	896	7 045	455	586
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	476	484	482	455	502
Ränta, kr/m ²	80	82	172	21	21
Underhållsfond, kr/m ²	777	695	1 009	929	768
Lån, kr/m ²	6 905	7 186	7 229	838	836
Skuldkvot %	9,00	9,45	9,80	1,18	1,14



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.

5

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 064 616	8 692 277	2 917 013	-28 607 710	-1 536 925
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 536 925	1 536 925
Reservering underhållsfond			423 000	-423 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-80 225	80 225	
Årets resultat					-15 655
Vid årets slut	2 064 616	8 692 277	3 259 788	-30 487 410	-15 655

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-30 144 635
Årets resultat	-15 655
Årets fondavsättning	-423 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	80 225
Summa	-30 503 065

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 30 503 065**

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

5

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 996 855	2 970 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	220 970	218 884
Summa rörelseintäkter		3 217 825	3 189 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 076 395	-3 757 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 696	-175 767
Personalkostnader	Not 6	-98 956	-92 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-367 105	-367 105
Summa rörelsekostnader		-2 921 151	-4 393 244
Rörelseresultat		296 674	-1 203 716
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 168	3 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 842	9 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-334 338	-345 901
Summa finansiella poster		-312 328	-333 209
Resultat efter finansiella poster		-15 655	-1 536 925
Årets resultat		-15 655	-1 536 925

5

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 483 913	10 851 018
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	75 600	75 600
Summa materiella anläggningstillgångar		10 559 513	10 926 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		10 592 513	10 959 618
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 203	38 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	251 661	238 752
Summa kortfristiga fordringar		270 864	276 819
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 363 193	2 912 543
Summa kassa och bank		2 363 193	2 912 543
Summa omsättningstillgångar		2 634 057	3 189 362
Summa tillgångar		13 226 570	14 148 980

5

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 756 893	10 756 893
Fond för yttre underhåll		3 259 788	2 917 013
Summa bundet eget kapital		14 016 681	13 673 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 487 410	-28 607 710
Årets resultat		-15 655	-1 536 925
Summa fritt eget kapital		-30 503 065	-30 144 635
Summa eget kapital		-16 486 384	-16 470 729
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 758 379	29 968 591
Summa långfristiga skulder		19 758 379	29 968 591
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 214 376	183 356
Leverantörsskulder		26 068	27 098
Skatteskulder		3 533	6 882
Övriga skulder		3 748	2 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	706 850	430 850
Summa kortfristiga skulder		9 954 575	651 119
Summa eget kapital och skulder		13 226 570	14 148 980

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-15 655	-1 536 925
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	367 105	367 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	351 450	-1 169 820
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 955	-20 438
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	9 303 456	-3 022 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 660 861	-4 192 452
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	-75 600
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-75 600
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-10 210 212	-182 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 155 852	-182 172
Årets kassaflöde	-549 350	-4 450 224
Likvidamedel vid årets början	2 912 543	7 362 767
Likvidamedel vid årets slut	2 363 193	2 912 543
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

6

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. Räkna 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
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	50
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 859 710	2 825 148
Hyrer, lokaler	66 047	64 062
Hyrer, p-platser	84 814	84 060
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 125	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 591	-2 626
Summa nettoomsättning	2 996 855	2 970 644

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	168 328	167 904
Övriga ersättningar	51 461	30 427
Övriga rörelseintäkter	1 181	20 554
Summa övriga rörelseintäkter	220 970	218 884

9

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-80 225	-1 730 676
Reparationer	-87 985	-70 717
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 184	-124 614
Försäkringspremier	-98 554	-98 354
Kabel- och digital-TV	-170 154	-171 542
Återbäring från Riksbyggen	5 900	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 750	0
Serviceavtal	-2 386	0
Obligatoriska besiktningar	-3 891	-3 851
Snö- och halkbekämpning	-20 165	-41 220
Förbrukningsinventarier	-16 577	-3 593
Vatten	-283 779	-276 116
Fastighetsel	-99 079	-108 308
Uppvärmning	-577 864	-635 268
Sophantering och återvinning	-107 548	-107 468
Förvaltningsarvode drift	-404 153	-390 941
Summa driftskostnader	-2 076 395	-3 757 868

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-132 132	-126 944
IT-kostnader	-238	0
Arvode, yrkesrevisor	-16 031	-13 961
Övriga förvaltningskostnader	-13 679	-10 718
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 147	-14 273
Telefon och porto	-4 148	-3 400
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-1 800
Konsultarvoden	-190 567	-3 060
Bankkostnader	-2 300	-1 612
Summa övriga externa kostnader	-378 696	-175 767

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-78 758	-72 952
Sociala kostnader	-20 198	-19 553
Summa personalkostnader	-98 956	-92 505

6

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-179 765	-179 765
Avskrivningar tillkommande utgifter	-187 340	-187 340
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-367 105	-367 105

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på andelar via Intresseföreningen i Riksbyggen	3 168	3 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 168	3 168

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 726	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 089	9 454
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	71
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 842	9 525

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-334 149	-344 809
Övriga räntekostnader	-189	-1 092
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-334 338	-345 901

5

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 988 232	8 988 232
Tillkommande utgifter	9 572 840	9 572 840
Markanläggning	111 489	111 489
Markinventarier	188 809	188 809
	18 861 370	18 861 370
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 861 370	18 861 370
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 146 851	-4 967 087
Tillkommande utgifter	-2 563 202	-2 375 862
Markanläggningar	-111 489	-111 489
Markinventarier	-188 809	-188 809
	-8 010 351	-7 643 247
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-179 764	-179 765
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-187 340	-187 340
	-367 105	-367 105
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 377 456	-8 010 352
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 483 914	10 851 018
Varav		
Byggnader	3 661 616	3 841 380
Tillkommande utgifter	6 822 298	7 009 638
Totalt taxeringsvärde	52 395 000	50 134 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 302 000</i>	<i>36 855 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 093 000</i>	<i>13 279 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Imd	75 600	75 600
Vid årets slut	75 600	75 600

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
66 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	33 000	33 000
Summa andra långfristiga fordringar	33 000	33 000

5

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	110 511	98 554
Förutbetalda driftkostnader	875	875
Förutbetalt förvaltningsarvode	109 868	109 561
Förutbetald renhållning	2 047	1 403
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 359	28 359
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 661	238 752

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 495 365	2 450 346
Transaktionskonto	867 829	462 197
Summa kassa och bank	2 363 193	2 912 543

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	28 972 755	30 151 947
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 016	-183 356
Omsättning av lån 2023	-9 054 360	0
Långfristig skuld vid årets slut	19 758 379	29 968 591

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2022-10-30	1 019 176,00	0,00	1 019 176,00	0,00
SBAB	0,60%	2023-02-14	8 910 000,00	0,00	45 000,00	8 865 000,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2023-06-01	239 320,00	0,00	2 480,00	236 840,00
SBAB	0,94%	2024-02-14	8 910 000,00	0,00	45 000,00	8 865 000,00
SBAB	1,30%	2027-02-15	8 910 000,00	0,00	45 000,00	8 865 000,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2027-12-30	2 163 451,00	0,00	22 536,00	2 140 915,00
Summa			30 151 947,00	0,00	1 179 192,00	28 972 755,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 016 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta 5 åren är ca 640 064. Av den långfristiga skulden förfaller 28 172 675 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 8 865 000 kr och Stadshypotek 236 840 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Ej

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 406	11 213
Upplupna räntekostnader	10 229	11 662
Upplupna elkostnader	8 754	8 115
Upplupna värmekostnader	77 370	86 195
Upplupna styrelsearvoden	39 485	35 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270 792	20 340
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 236	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 578	257 625
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	706 850	430 850

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 517 000	30 517 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 9/3-2023
Ort och datum

Lars Blomberg
Lars Blomberg

Marie Gahnström
Marie Gahnström

Michaela Stuxgren
Michaela Stuxgren

Jesper Gustafsson
Jesper Gustafsson

Eva Hesselgren
Eva Hesselgren

Malin Olsson Karivainio
Malin Olsson Karivainio

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4-2023

Emma Järlö
Emma Järlö/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Katarina Öhman
Katarina Öhman/Intern revisor
Brf Visbyhus nr 21

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Visbyhus 21

Org.nr 716404-9533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Visbyhus 21 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

5

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Riksbyggen bostadsrättsförening Visbyhus 21 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

5

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.

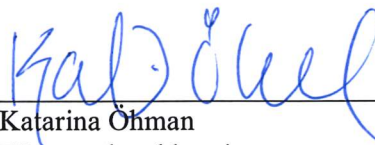
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 2023-04-25



Emma Järlö
Auktoriserad revisor



Katarina Öhman
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Visbyhus nr 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 21 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

