
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Visbyhus nr 18
Org nr: 7164049418



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING VISBYHUS NR 18

Ordinarie föreningsstämma måndag 8 maj 2023 kl. 18.30

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 18 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 3 700 kronor i återbäring samt 23 328 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 lägre driftskostnader samt mindre underhåll. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 292% till 103%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 445 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Toppmurklan 1 i Region Gotland med 162 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adresser är Martallsgatan 1–163 och Furugatan 2–162 i Visby.

Fastigheterna är fullvärde försäkrade via Proinova med Folksam. 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
6	54	58	44	162

Dessutom tillkommer

Lokaler	Carportar	P-platser
1	102	124

Total tomtarea 44 652 m²

Total boarea 12 131 m²

Årets taxeringsvärde 132 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 108 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Källsortering	Ragnsells
El	Geab
Jouravtal	Sandbäckens rör i Visby AB
Fiber	Telia
Jour	Securitas
Brandskyddtjänst	Anticimex

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 635 tkr och planerat underhåll för 1 350 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 282 000 kr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden som är på 3 909 000 kr/år.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Innergårdar	758 053
Målningsarbeten	329 316
Ventilation	262 706

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasader	2010
Markytor	2011
Kvarterslokal	2012
Tvättstuga	2013
Dörrar och fönster	2013-2014
Målning	2015
Putsning av gavlar	2015
Innergårdar	2015
Målning	2016
Tvättstuga	2016
Installation	2016
Putsning av gavlar	2016
Innergårdar	2016
Värme	2017
Målning av panel och markarbete innergårdar	2017/2018
Installation värme	2018
Taksäkerhet	2018
Målning balkonger	2019
Armaturer	2019
Målning	2020
Tvättstuga och lekplats	2020
Installationer el	2020
Innergårdar och tvättstuga	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Herlitz	Ordförande	2024
Mika Gutepil	Ledamot	2024
Majvor Östergren	Ledamot	2023
Gunnar Larsson	Ledamot	2023
Alf Johansson	Ledamot	2023
Malin Ohlsson	Ledamot RB	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rickard Berghede	Suppleant	2023
Sandra Larsson	Suppleant	2023
Thomas Söderström	Suppleant	2023
Britt-Louise Nordvall	Suppleant RB	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023
Kjell Boberg	Intern revisor	2023
Egon Schwartz	Suppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Gutedal, sammankallande	2023
Cai Björklund	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 218 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 222 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3 %.

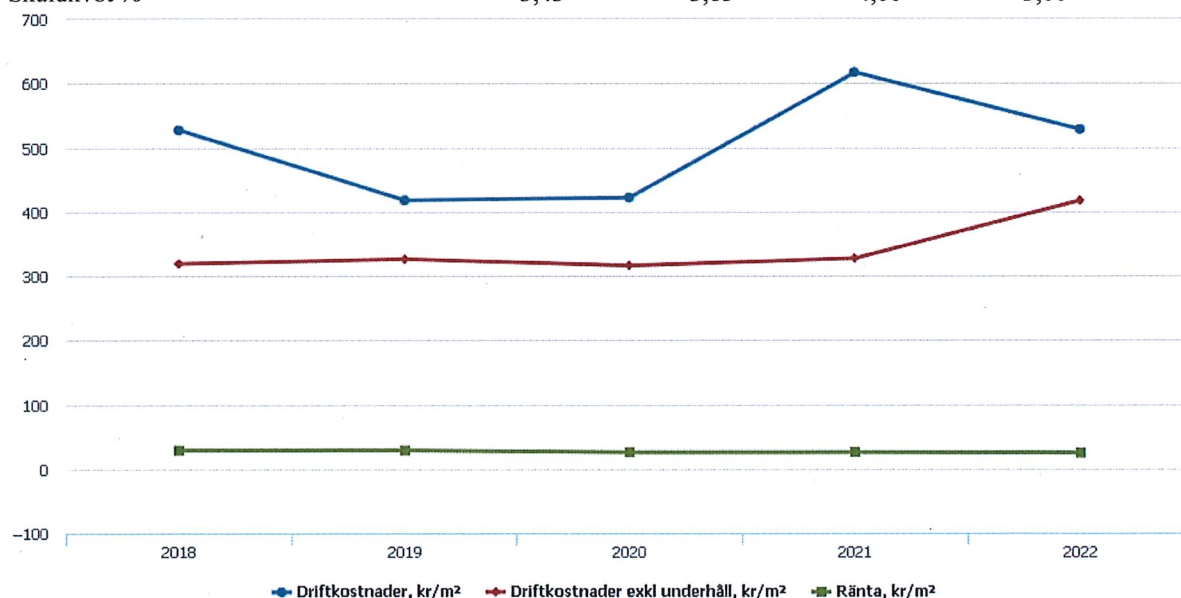
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 610 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 763	7 431	7 216	7 015	7 023
Resultat efter finansiella poster	-742	-2 218	-2	-267	-1 395
Årets resultat	-742	-2 218	-2	-267	-1 395
Resultat exklusive avskrivningar	445	-1 074	1 142	878	-301
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 837	-4 595	392	128	-1 051
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	271	290	62	62	62
Balansomslutning	37 089	38 723	41 208	36 750	37 224
Kassaflöde, indirekt metod	-690	-1 873	5 559	620	1 238
Soliditet %	17	18	23	25	26
Likviditet %	103	292	380	197	234
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	610	610	592	575	575
Driftkostnader, kr/m ²	528	617	422	418	527
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	417	327	316	326	319
Ränta, kr/m ²	25	26	26	29	29
Underhållsfond, kr/m ²	316	156	156	199	59
Lån, kr/m ²	2 337	2 389	2 436	2 065	2 065
Skuldkvot %	3,43	3,65	4,00	3,00	3,00



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	6 016 011	1 895 553	1 397 930	-2 218 129
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 218 129	2 218 129
Reservering underhållsfond		3 282 000	-3 282 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 350 075	1 350 075	
Årets resultat				-741 844
Vid årets slut	6 016 011	3 827 478	-2 752 124	-741 844

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-820 199
Årets resultat	-741 844
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 282 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 350 075
Summa	-3 493 968

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 493 968**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 763 292	7 430 925
Övriga rörelseintäkter	Not 3	509 789	497 201
Summa rörelseintäkter		8 273 081	7 928 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 407 230	-7 484 488
Övriga externa kostnader	Not 5	-402 788	-449 871
Personalkostnader	Not 6	-789 426	-801 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 186 646	-1 144 415
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-8 000	0
Summa rörelsekostnader		-8 794 090	-9 880 313
Rörelseresultat		-521 009	-1 952 187
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	23 564	23 328
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	59 212	27 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-303 611	-316 689
Summa finansiella poster		-220 836	-265 942
Resultat efter finansiella poster		-741 844	-2 218 129
Årets resultat		-741 844	-2 218 129

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	27 161 666	28 208 465
Maskiner och andra tekniska anläggningar		74 154	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	652 115	292 845
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	447 620
Summa materiella anläggningstillgångar		27 887 935	28 948 930
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	243 000	243 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		243 000	243 000
Summa anläggningstillgångar		28 130 935	29 191 930
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		104	12 036
Övriga fordringar		98 509	98 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	464 710	336 271
Summa kortfristiga fordringar		563 323	446 693
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 394 536	9 084 846
Summa kassa och bank		8 394 536	9 084 846
Summa omsättningstillgångar		8 957 859	9 531 538
Summa tillgångar		37 088 794	38 723 469

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 016 011	6 016 011
Fond för yttre underhåll		3 827 477	1 895 553
Summa bundet eget kapital		9 843 488	7 911 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 752 123	1 397 930
Årets resultat		-741 844	-2 218 129
Summa fritt eget kapital		-3 493 968	-820 199
Summa eget kapital		6 349 520	7 091 365
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 006 364	28 362 436
Summa långfristiga skulder		22 006 364	28 362 436
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 343 752	613 552
Leverantörsskulder		292 620	271 389
Skatteskulder		8 863	22 101
Övriga skulder		1 009 701	949 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 077 973	1 413 481
Summa kortfristiga skulder		8 732 909	3 269 668
Summa eget kapital och skulder		37 088 794	38 723 469

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-741 844	-2 218 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 186 646	1 144 415
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	-8 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436 802	-1 073 714
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-116 630	-85 770
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	5 463 241	304 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 783 413	-855 254
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-573 270	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-447 620
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-573 270	-447 620
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-6 356 072	-570 364
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 356 072	-570 364
Årets kassaflöde	-690 310	-1 873 238
Likvidamedel vid årets början	9 084 846	10 958 083
Likvidamedel vid årets slut	8 394 536	9 084 846

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	Linjär	40
Inventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10
Maskiner och tekniska anläggningar	Linjär	8

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	7 396 104	7 396 104
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-127 417	-127 417
Hyror, p-platser	174 550	173 571
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 055	-11 333
Elavgifter	334 110	0
Summa nettoomsättning	7 763 292	7 430 925

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	445 176	445 176
Övriga lokalintäkter	6 400	2 100
Övriga ersättningar	14 885	24 710
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	8 000	0
Övriga rörelseintäkter	720	25 215
Försäkringsersättningar	34 612	0
Summa övriga rörelseintäkter	509 789	497 201

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 350 075	-3 514 344
Reparationer	-635 207	-324 369
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-246 078	-234 738
Försäkringspremier	-181 222	-177 083
Kabel- och digital-TV	-445 355	-371 264
Återbäring från Riksbyggen	3 700	3 500
Serviceavtal	-55 161	-13 611
Obligatoriska besiktningar	0	-171 150
Bevakningskostnader	-12 516	-4 988
Förbrukningsinventarier	-118 077	-53 241
Fordons- och maskinkostnader	-116 395	-75 431
Frakter och transporter	0	-827
Vatten	-846 175	-699 907
Fastighetsel	-728 673	-137 510
Uppvärmning	-1 315 849	-1 328 258
Sophantering och återvinning	-312 860	-310 669
Förvaltningsarvode drift	-47 287	-70 599
Summa driftskostnader	-6 407 230	-7 484 488

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-272 669	-272 750
Resekostnader	-4 056	0
IT-kostnader	-1 622	-348
Arvode, yrkesrevisor	-17 969	-1 250
Övriga förvaltningskostnader	-23 102	-15 284
Kreditupplysningar	-844	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 378	-24 745
Representation	-28 705	0
Kontorsmateriel	-3 849	-7 906
Telefon och porto	-8 329	-7 172
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-56	-102
Medlems- och föreningsavgifter	-14 072	-13 827
Konsultarvoden	0	-99 855
Bankkostnader	-4 671	-2 050
Övriga externa kostnader	-12 466	-4 582
Summa övriga externa kostnader	-402 788	-449 871

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-370 063	-384 736
Uttagsskatt	-123 381	-122 020
Styrelsearvoden	-58 033	-98 658
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-101 049	-75 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 101	-807
Pensionskostnader	-6 105	-17 299
Övriga personalkostnader	-2 670	-8 450
Sociala kostnader	-127 025	-94 568
Summa personalkostnader	-789 426	-801 539

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer varav män 1.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-821 862	-821 862
Avskrivning Markanläggningar	-49 938	-49 938
Avskrivningar tillkommande utgifter	-175 000	-175 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-107 211	-97 615
Avskrivning Installationer	-32 635	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 186 646	-1 144 415

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga rörelsekostnader	-8 000	0
Summa övriga rörelsekostnader	-8 000	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	236	0
Utdelning på andelar i Intresseföreningen via Riksbyggen	23 328	23 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	23 564	23 328

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 880	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	44 867	27 394
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	884	25
Övriga ränteintäkter	581	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	59 212	27 419

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-300 949	-315 105
Övriga räntekostnader	-2 662	-1 584
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-303 611	-316 689

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 093 102	41 093 102
Mark	1 014 090	1 014 090
Standardförbättringar	7 156 158	7 156 158
Markanläggning	1 061 728	1 061 728
	50 325 078	50 325 078
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 325 078	50 325 078

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-20 347 664	-19 525 802
Standardförbättringar	-1 556 158	-1 381 158
Markanläggningar	-212 791	-162 853
	-22 116 614	-21 069 814

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-821 862	-821 862
Årets avskrivning standardförbättringar	-175 000	-175 000
Årets avskrivning markanläggningar	-49 938	-49 938
	-1 046 800	-1 046 800

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	19 923 576	20 745 438
Mark	1 014 090	1 014 090
Standardförbättringar	5 425 000	5 600 000
Markanläggningar	798 999	848 937

Totalt taxeringsvärde*varav byggnader**varav mark*

132 000 000	108 200 000
107 000 000	87 000 000
25 000 000	21 200 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 662 976	1 662 976
Installationer	834 791	387 171
	2 497 767	2 050 147
Årets anskaffningar		
Installationer IMD	41 900	447 620
Maskiner och inventarier	83 750	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 623 417	2 497 767
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 370 131	-1 272 516
Installationer	-387 171	-387 171
	-1 757 302	-1 659 687
Årets avskrivningar		
Inventarier	-97 615	-97 615
Maskiner	-9 596	0
Installationer	-32 635	0
	-139 846	-97 615
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 897 148	- 1 757 302
Restvärde enligt plan vid årets slut	726 269	740 465
Varav		
Inventarier	195 230	292 845
Maskiner	74 154	0
Installationer	456 885	447 620

Not 14 Pågående nybyggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Installationer	0	447 620
Vid årets slut	0	447 620

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Garantikapitalbevis 485 st á 500 kr i Intresseföreningen	243 000	243 000
Summa andra långfristiga fordringar	243 000	243 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	203 298	181 222
Förutbetalda driftkostnader	0	1 275
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 167	66 684
Förutbetald elavgift	96 520	0
Förutbetald renhållning	6 444	6 242
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 196	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 250	74 228
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 835	6 620
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	464 710	336 271

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	6 887 375	8 091 681
Transaktionskonto	1 507 161	993 165
Summa kassa och bank	8 394 536	9 084 846

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	28 350 116	28 975 988
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-592 832	-613 552
Omsättning av lån 2023	-5 750 920	0
Långfristig skuld vid årets slut	22 006 364	28 362 436

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	6 112 377,00	0,00	154 628,00	5 957 749,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2023-06-30	5 871 992,00	0,00	121 072,00	5 750 920,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2024-09-30	6 373 173,00	0,00	133 468,00	6 239 705,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-12-30	5 718 446,00	0,00	116 704,00	5 601 742,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-12-30	4 900 000,00	0,00	100 000,00	4 800 000,00
Summa			28 975 988,00	0,00	625 872,00	28 350 116,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 750 920 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.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	62 773	73 986
Upplupna sociala avgifter	18 228	6 430
Upplupna räntekostnader	0	23 533
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 384	0
Upplupna elkostnader	61 870	16 622
Upplupna värmekostnader	188 427	187 449
Upplupna styrelsearvoden	58 033	126 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	314 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 039	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	664 219	665 062
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 077 973	1 413 481


Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	39 128 000	34 890 000

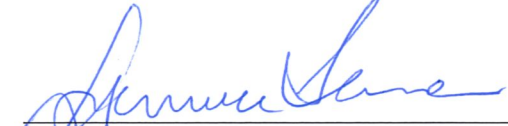
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

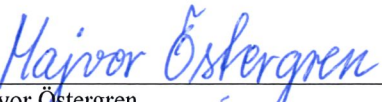
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter


Visby 2023-03-13
Ort och datum

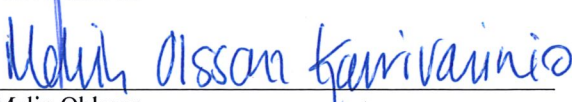

John Herlitz


Gunnar Larsson


Majvor Östergren



Alf Johansson


Mika Gutepil


Malin Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3-23


Anita Levander/Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB


Kjell Boberg/Intern revisor
Brf Visbyhus nr 18

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 18

Org.nr. 7164049418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 18 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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

uppgifterna 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 uppgifterna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 18 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning

innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Visby den 27/3 2023



Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor



Kjell Boberg

Förtroendevald revisor

RBF Visbyhus nr 18

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 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 18 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

