
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 2
Org nr: 734000-2562



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-01-26.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader som beror på underhållskostnader för föreningens takrenovering som utförts under verksamhetsåret.

Räntekostnaderna har ökat i och med upptagning av nytt lån för att finansiera kostnad för takrenovering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 85% till 145%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 600% till 145%.

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 240 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna tomt nr 1 i kv. Lövköjan, Maskrosen och Nejlikan i Gotlands Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 25 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Järnvägsgränd 39A-D, 12 och 14 samt Bergmansgränd 1A-1B.

Fastigheterna är försäkrade i Folksam genom Gallagher försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	18
3 rum och kök	5



Total tomtarea	3 556 m ²
Total bostadsarea	1 427 m ²
Total lokalarea	243 m ²
Årets taxeringsvärde	15 964 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 964 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,37 % 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Datoriserad driftövervakning
Riksbyggen (ISS)	Lokalvård
GEAB	El och fjärrvärme
Tele2	Kabel-TV
Ragnsells	Källsortering

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 135 tkr och planerat underhåll för 5 599 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 353 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 211 kr/m². Den rekommenderade avsättningen uppgår till 356 tkr, som motsvarar en kostnad på 213 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 326 tkr (228 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden, men avsättningen höjs succesivt till rätt nivå. För kommande verksamhetsår planeras avsättningen att öka till 356 tkr. Vid årets ingång uppgick behållningen till 1 587 tkr och 326 tkr har avsatts och 1 500 tkr har ianspråktagits under det gångna året. Vid årets utgång uppgår saldoto till 413 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1996	Byte stammar och renovering badrum
El	2001	Utbyte av föreningens elledningar
Fasadputsning	2006	Renov.fasader och fuktisolering husgrunder
Balkongrenovering	2007	Renovering av balkonger
Lokaler	2007	Lokalen byggdes om till 2 lägenheter
Renovering tak	1985	Tilläggsisolering bjälklagen (innertak och vindar)
Fönsterbyte och byte av balkongdörrar	1987	
Belysning i trapphus	2019	
Byte av driftundercentral (DUC)	2021	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Takrenovering	5 554 280
Underhåll på plank	44 419

Planerat underhåll	År
Byte av låssystem	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Hallgren	Ordförande	2025
Marcus Eklund	Ledamot	2025
Birgitta Almlöf	Ledamot	2025
Marie Magnusson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elyse Canosa	Suppleant	2025
Ronja Elfgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Järlö	Auktoriserad revisor	2025
Anders Larsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Kattilavaara	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Landin Larsson	2025
Marcus Eklund	2025

5

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört underhåll i form av takrenovering och för att finansiera detta så har föreningen tagit ett nytt lån på 3 600 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift har under verksamhetsåret ändrats två gånger, 2024-01-01 då den höjdes med 5% respektive 2024-06-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 035 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Följande aktiviteter är genomförda.

- Ett 4-årigt elhandelsavtal med GEAB som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har under 2019 genomfört byte av trapphusbelysning.-Beslutat om installation av elladdstolpar till uppladdning av elbilar.

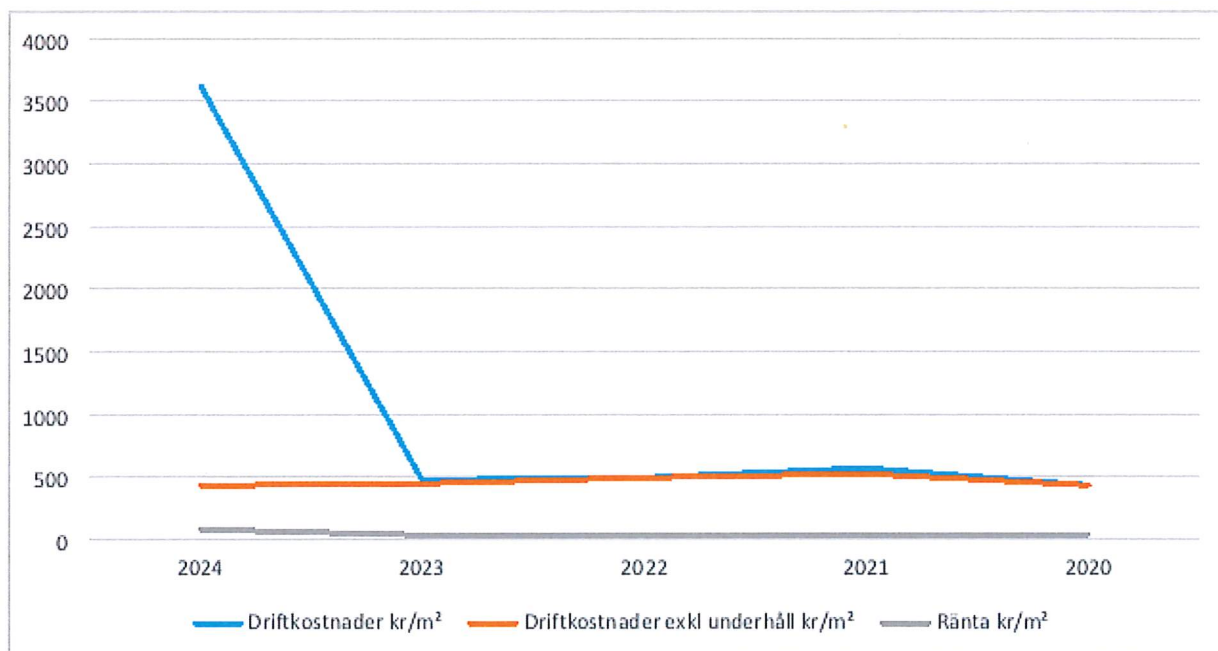
5

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 540	1 385	1 347	1 309
Rörelsens intäkter	1 565	1 385	1 347	1 309
Resultat efter finansiella poster*	-5 433	85	181	12
Resultat exkl avskrivningar	-5 240	278	374	204
Balansomslutning	5 858	7 689	7 509	7 407
Årets kassaflöde	-1 618	357	160	94
Soliditet %*	-17	57	57	56
Likviditet %	145	600	827	755
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 035	932	905	878
Driftkostnader kr/kvm	3 813	466	490	566
Energikostnad kr/kvm*	272	251	242	216
Underhållsfond kr/kvm	247	950	796	677
Sparande kr/kvm*	215	192	224	172
Ränta kr/kvm	83	21	21	22
Skuldsättning kr/kvm*	3 827	1 749	1 794	1 839
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 475	2 047	2 099	2 152
Räntekänslighet %*	4,3	2,2	2,3	2,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 5 599 tkr vilken är en anledning till att förlust har uppstått. För att finansiera underhållet har föreningen upptagit ett nytt lån under året vilket har medfört ökade kostnader i form av amortering och ränta. Budgeten för kommande verksamhetsår visar ett underskott vilket indikerar på att föreningen kommer ha behov av framtida avgiftshöjningar för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

5

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 138	2 956 962	1 586 902	-257 681	84 961
Disposition enl. årsstämmobeslut				84 961	-84 961
Reservering underhållsfond			326 000	-326 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 500 000	1 500 000	
Årets resultat					-5 432 679
Vid årets slut	29 138	2 956 962	412 902	1 001 280	-5 432 679

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-172 720
Årets resultat	-5 432 679
Årets fondreservering enligt stadgarna	-326 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 500 000
Summa	-4 431 399

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 431 399**

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 540 224	1 384 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 800	180
Summa rörelseintäkter		1 565 027	1 384 827
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 367 812	-778 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-353 847	-319 450
Personalkostnader	Not 6	-1 653	-26 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-192 602	-192 602
Summa rörelsekostnader		-6 915 914	-1 317 593
Rörelseresultat		-5 350 886	67 234
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	56 063	52 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-137 856	-34 974
Summa finansiella poster		-81 793	17 726
Resultat efter finansiella poster		-5 432 679	84 961
Årets resultat		-5 432 679	84 961



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 725 352	4 917 954
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	107 087	107 087
Summa materiella anläggningstillgångar		4 832 439	5 025 041
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	11 500	11 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 500	11 500
Summa anläggningstillgångar		4 843 939	5 036 541
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	36	36
Övriga fordringar	Not 15	3 178	30 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	122 190	114 773
Summa kortfristiga fordringar		125 404	145 653
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	889 038	2 506 872
Summa kassa och bank		889 038	2 506 872
Summa omsättningstillgångar		1 014 442	2 625 752
Summa tillgångar		5 858 381	7 689 066

5

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 986 100	2 986 100
Fond för yttre underhåll		412 902	1 586 902
Summa bundet eget kapital		3 399 002	4 573 002
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 001 280	-257 681
Årets resultat		-5 432 679	84 961
Summa fritt eget kapital		-4 431 399	-172 720
Summa eget kapital		-1 032 397	4 400 282
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 191 771	157 484
Summa långfristiga skulder		6 191 771	157 484
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	194 724	2 763 735
Leverantörsskulder	Not 19	92 776	75 362
Skatteskulder	Not 20	4 330	6 615
Övriga skulder	Not 21	139	12 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	407 038	273 188
Summa kortfristiga skulder		699 007	3 131 299
Summa eget kapital och skulder		5 858 381	7 689 066

9

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-5 350 886	67 234
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	192 602	192 602
	-5 158 284	259 836
Erhållen ränta	56 063	52 700
Erlagd ränta	-137 856	-34 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 240 077	277 563
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	20 249	-42 529
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 432 292	2 858 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 652 120	3 093 946
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	26 772
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	26 772
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	6 034 287	-2 763 735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 034 287	-2 763 735
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 617 834	356 920
Likvida medel vid årets början	2 506 872	2 149 951
Likvida medel vid årets slut	889 038	2 506 872
Kassa och Bank BR	889 038	2 506 872



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter (fasad & balkongrenovering) 2006	Linjär	50
Tillkommande utgifter (ombyggnad av lokal till bostadsrätter) 2007	Linjär	50
Sophus 1998	Linjär	50
Elladdstolpar	Linjär	*

*Ingen avskrivning görs förrän samtliga laddstolpar är färdigställda. Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 477 626	1 329 684
Hyrer, lokaler	21 072	21 072
Hyrer, garage	28 800	19 200
Hyrer, p-platser	18 500	11 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-918
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 942	-975
Rabatter	-2 100	0
Elavgifter	558	0
Övriga ersättningar	1 313	4 884
Summa nettoomsättning	1 540 227	1 384 647



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	60	180
Försäkringsersättningar	24 740	0
Summa övriga rörelseintäkter	24 800	180

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-5 598 699	-43 125
Reparationer	-134 709	-147 776
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 580	-46 555
Försäkringspremier	-35 292	-29 722
Kabel- och digital-TV	-13 561	-12 649
Återbäring från Riksbyggen	300	2 700
Obligatoriska besiktningar	0	-18 479
Bevakningskostnader	0	-1 563
Snö- och halkbekämpning	-25 012	-21 137
Förbrukningsinventarier	-700	0
Vatten	-148 423	-142 637
Fastighetsel	-48 364	-43 493
Uppvärmning	-257 220	-232 511
Sophantering och återvinning	-56 452	-40 798
Förvaltningsarvode drift	-2 100	-1 013
Summa driftskostnader	-6 367 812	-778 759

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-302 677	-291 721
IT-kostnader	-3 379	-2 531
Arvode, yrkesrevisorer	-20 757	-15 213
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-16 738	-3 194
Kreditupplysningar	-60	-221
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 625	-3 570
Kontorsmateriel	-3 056	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 000	-1 000
Bankkostnader	-2 523	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-353 847	-319 450



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	0	-10 000
Sammanträdesarvoden	0	-9 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-153	-5 382
Summa personalkostnader	-1 653	-26 782

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-65 265	-65 265
Avskrivningar tillkommande utgifter	-127 337	-127 337
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-192 602	-192 602

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	230
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	230

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	55 988	52 362
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	31
Övriga ränteintäkter	75	78
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56 063	52 470

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-120 061	-34 974
Övriga finansiella kostnader	-17 795	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-137 856	-34 974



Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 263 233	3 263 233
Mark	35 000	35 000
Tillkommande utgifter	6 400 624	6 400 624
Markanläggning	146 656	146 656
	9 845 513	9 845 513
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 845 513	9 845 513
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 553 758	-2 488 493
Tillkommande utgifter	-2 227 145	-2 099 808
Markanläggningar	-146 656	-146 656
	-4 927 559	-4 734 957
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-65 265	-65 265
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-127 337	-127 337
	-192 602	-192 602
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 120 161	-4 927 559
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 725 352	4 917 954
Varav		
Byggnader	4 690 352	4 882 954
Mark	35 000	35 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 281 000	15 281 000
Lokaler	683 000	683 000
Totalt taxeringsvärde	15 964 000	15 964 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 230 000</i>	<i>11 230 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 734 000</i>	<i>4 734 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	6 406	6 406
Installationer	214 658	214 658
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	221 064	221 064
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-6 406	-6 406
Installationer	-107 571	-107 571
	-113 977	-113 977
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	107 087	107 087
Varav		
Installationer	107 087	107 087

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
23 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	11 500	11 500
Summa andra långfristiga fordringar	11 500	11 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	36	36
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	36	36

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 178	4 072
Momsfordran	0	26 772
Summa övriga fordringar	3 178	30 844



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 528	35 292
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 833	75 668
Förutbetalad kabel-tv-avgift	3 266	3 812
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	563	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 190	114 773

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	660 596	2 204 608
Transaktionskonto	228 442	302 264
Summa kassa och bank	889 038	2 506 872

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 386 495	2 921 219
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 724	-74 724
Nästa års villkorsändring av lån	0	-2 689 011
Långfristig skuld vid årets slut	6 191 771	157 484

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,79%	2026-06-01	0,00	3 600 000,00	60 000,00	3 540 000,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2026-03-30	232 208,00	0,00	8 736,00	223 472,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2026-09-30	2 689 011,00	0,00	65 988,00	2 623 023,00
Summa			2 921 219,00	3 600 000,00	134 724,00	6 386 495,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 194 724 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 778 896 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Av den långfristiga skulden förfaller 5 412 875 kr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

5

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	91 158	75 362
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 618	0
Summa leverantörsskulder	92 776	75 362

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	6 034	4 688
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	47 580	46 555
Debiterad preliminärskatt	-49 284	-44 628
Summa skatteskulder	4 330	6 615

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	139	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	11 199
Clearing	0	1 200
Summa övriga skulder	139	12 399

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	1 588	11 506
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	282 482	107 084
Upplupna elkostnader	4 784	4 071
Upplupna värmekostnader	31 846	32 151
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	86 339	118 377
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 038	273 188

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 503 000	5 682 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

5

Styrelsens underskrifter

Visby 24/4-25

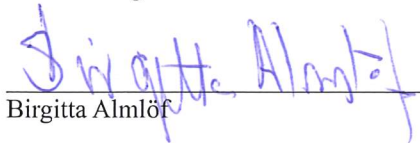
Ort och datum



Daniel Hallgren



Marcus Eklund



Birgitta Almlöf



Marie Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24-2025



Emma Järlö, Revision och Redovisning AB
Auktoriserad revisor



Anders Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 2

Org.nr 734000-2562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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

9

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 nr 2 för räkenskapsåret 2024 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 2025-05-02



Emma Järlö
Auktoriserad revisor



Anders Larsson
Förtroendevald revisor

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.

Arsavgift

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

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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Visbyhus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 2 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

