
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Visbyhus nr 13
Org nr: 734000-2638



**RIKSBYGGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VISBYHUS NR 13**

**Ordinarie föreningsstämma
tisdag den 7 maj 2019 kl. 18.30.**

Lokal: Kvarterslokalen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens 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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1965-05-04. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat på grund av att omsatta lån fått lägre ränta samt att föreningen har extra amorterat. I resultatet ingår avskrivningar med 2 733 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 598 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 369% till 311%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gurkan 1 och 2 i Region Gotland med 374 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Tjelvarvägen 10-28 och Irisdalsgatan 2-80 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
8	136	200	30	374

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Carport platser
4	14	263	164

Total tomtarea	59 718 m ²
Total bostadsarea	28 894 m ²
Total lokalarea	463 m ²

Årets taxeringsvärde	207 648 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	207 648 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,72 % 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Värmeservice	Schneider
Bevakning	Gotlands Vaktbolag
Kabel-TV	Com Hem
El och fjärrvärme	GEAB
Källsortering	Ragn-Sells

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 1 320 739 och planerat underhåll för 3 152 626. 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 2 421 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 84 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 300 tkr (78 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Isolering vindar	2012
Rökgasfönster	2013/2014
Stambyte	2011/2014
Tvättstugor	2014
Belysning	2014
Asfalt	2014
Belysning	2015
Lägenhetsdörrar, Balkongdörrar och fönster	2015/2016
Lokaler	2015/2016
Tvättstugor	2016
El & Låssystem	2016
Belysning carport	2017
Tvätt utrustning	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvätt utrustning	259
Kodlås	2 746
Huskropp utvändigt	147

Planerat underhåll	År
Kodlås	2018/2019
OVK-Obligatorisk ventilationskontroll	2019

Efter senaste stämman 2018-05-02 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Holmstedt	Ordförande	2019
Violet Gardell	Ledamot	2020
Håkan Lagerqvist	Ledamot	2019
Joakim Nannesson	Ledamot (avflyttad 2018)	2019
Davor Vikić	Ledamot	2020
Lena Jonason-Karlsson	Ledamot	2020
Anna Axelsson	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Conny Pettersson	Suppleant	2019
Tore Fagerlund	Suppleant (slutat 2018)	2019
Per Ekdahl	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Johansson	Intern Revisor	2019
Grant Thornton	Extern Revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Virgin	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Rödén (sammankallande)	2019
Ingrid Johansson	2019
Monika Virgin	2019

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

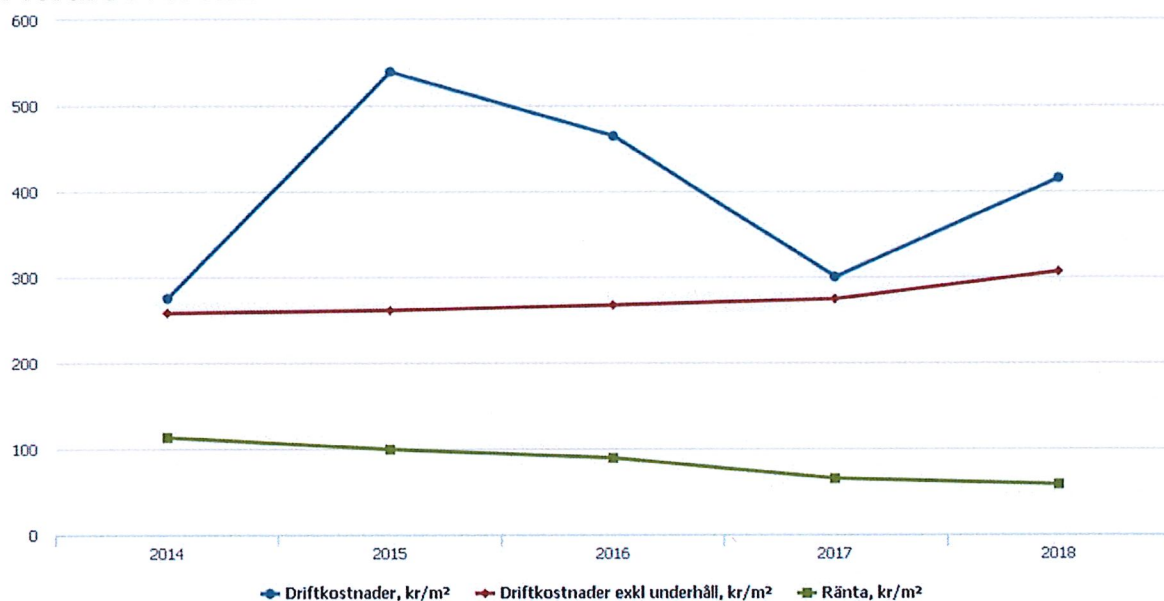
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 483 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 51 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 51 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 483 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 637 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

- Ett elhandelsavtal vid GEAB löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	18 943	18 968	18 765	18 769	18 765
Resultat efter finansiella poster	-135	3 053	-2 503	-5 198	2 366
Årets resultat	-135	3 053	-2 503	-5 198	2 366
Resultat exklusive avskrivningar	2 598	6 120	303	-2 256	5 289
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	298	4 320	-1 497	-4 056	3 489
Avsättning till underhållsfond kr/m²	78	61	61	61	61
Balansomslutning	112 173	117 196	114 906	119 275	124 168
Kassaflöde, indirekt metod	-2 906	5 341	-1 618	-2 737	-4 604
Soliditet %	7	7	4	6	10
Likviditet %	311	369	244	208	382
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	637	637	630	630	630
Driftkostnader, kr/m²	409	300	464	539	275
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	302	274	267	261	258
Ränta, kr/m²	57	65	89	99	113
Underhållsfond, kr/m²	69	98	63	1	218
Lån, kr/m²	3 420	3 585	3 613	3 624	3 679
Skuldkvot	5,27	5,48	5,64	5,66	5,74

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 277 256	2 880 097	805 030	3 052 627
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 052 627	-3 052 627
Reservering underhållsfond		2 300 000	-2 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 152 626	3 152 626	
Årets resultat				-133 032
Vid årets slut	1 277 256	2 027 471	4 710 283	-133 032

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 857 657
Årets resultat	-133 032
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 152 626
Summa	4 577 251

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-2 000 000
Att balansera i ny räkning	2 577 251

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 943 103	18 967 625
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 312	227 342
Summa rörelseintäkter		19 046 415	19 194 967
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 003 954	-8 768 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-760 618	-694 438
Personalkostnader	Not 6	-2 103 285	-1 784 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 733 024	-3 067 447
Summa rörelsekostnader		-17 600 881	-14 315 312
Rörelseresultat		1 445 535	4 879 655
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	53 856	51 612
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	45 443	32 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 679 574	-1 911 367
Summa finansiella poster		-1 580 275	-1 827 028
Resultat efter finansiella poster		-134 741	3 052 627
Årets resultat		-134 741	3 052 627

Årets resultat

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	98 155 388	100 730 129
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	705 267	34 840
Summa materiella anläggningstillgångar		98 860 655	100 764 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	561 000	561 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		561 000	561 000
Summa anläggningstillgångar		99 421 655	101 572 736
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	149	4 865
Övriga fordringar	Not 15	40 427	34 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	574 033	541 292
Summa kortfristiga fordringar		614 609	581 134
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 136 301	15 042 119
Summa kassa och bank		12 136 301	15 042 119
Summa omsättningstillgångar		12 750 910	15 623 254
Summa tillgångar		112 172 566	117 195 990

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 277 256	1 277 256
Fond för yttre underhåll		2 027 471	2 880 097
Summa bundet eget kapital		3 304 727	4 157 353
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 710 283	805 030
Årets resultat		-134 741	3 052 627
Summa fritt eget kapital		4 575 542	3 857 657
Summa eget kapital		7 880 269	8 015 010
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	100 186 839	104 943 479
Summa långfristiga skulder		100 186 839	104 943 479
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	217 972	319 304
Leverantörsskulder	Not 19	1 057 387	647 645
Skatteskulder	Not 20	38 440	30 893
Övriga skulder	Not 21	756 672	751 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 034 987	2 488 632
Summa kortfristiga skulder		4 105 458	4 237 501
Summa eget kapital och skulder		112 172 566	117 195 990

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-134 741	3 052 627
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 733 024	3 067 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 598 284	6 120 074
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-33 475	-16 589
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-30 711	43 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 534 097	6 146 754
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 100 000	0
Investeringar i inventarier	- 481 943	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 581 943	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 857 972	-806 206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 857 972	-806 206
Årets kassaflöde	- 2 905 818	5 340 548
Likvidamedel vid årets början	15 042 120	9 701 572
Likvidamedel vid årets slut	12 136 301	15 042 120
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
Stamreparationer	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	25
Markanläggningar	Linjär	5-10
Inventarier och maskiner	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	18 391 752	18 407 536
Hyrer, bostäder	84 408	83 820
Hyrer, lokaler	135 672	136 329
Hyrer, garage	48 143	47 593
Hyrer, p-platser	294 522	299 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 118	-5 394
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-276	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 759
Summa nettoomsättning	18 943 103	18 967 625

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	1 200	1 800
Övriga ersättningar	100 312	58 640
Fakturerade kostnader	1 800	1 620
Övriga rörelseintäkter	0	258
Försäkringsersättningar	0	165 024
Summa övriga rörelseintäkter	103 312	227 342

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-3 152 626	-755 937
Reparationer	-1 320 739	-614 436
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-506 492	-507 658
Försäkringspremier	-238 983	-224 270
Kabel- och digital-TV	-545 781	-543 915
Pcb/Radonsanering	0	-4 490
Återbäring från Riksbyggen	5 125	8 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 443	-15 566
Obligatoriska besiktningar	-230 411	0
Bevakningskostnader	-43 667	-50 905
Snö- och halkbekämpning	-28 213	0
Förbrukningsinventarier	-131 350	-181 414
Fordons- och maskinkostnader	-147 251	-146 477
Vatten	-1 296 380	-1 313 548
Fastighetsel	-374 569	-360 585
Uppvärmning	-3 318 002	-3 316 195
Sophantering och återvinning	-570 242	-624 300
Värmeservice	-101 931	-117 181
Summa driftkostnader	-12 003 954	-8 768 776

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-500 226	-472 374
IT-kostnader	-386	-370
Arvode, yrkesrevisor	-18 126	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-50 826	-92 005
Inkassokostnader	-2 430	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-77 928	-41 664
Representation	0	-13 194
Kontorsmateriel	-22 735	-22 247
Telefon och porto	-12 764	-11 164
Medlems- och föreningsavgifter	-11 220	-18 841
Serviceavgifter	-7 726	0
Bankkostnader	-3 000	-2 429
Advokat och rättegångskostnader	-53 250	0
Summa övriga externa kostnader	-760 618	-694 438

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 126 120	-770 463
Lön till övrig personal	0	-240 763
Sjuklöner till kollektivanställda	-10 839	
Uttagsskatt	-387 030	-273 920
Styrelsearvoden	-10 000	0
Sammanträdesarvoden	-118 800	-93 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 840	-16 200
Övriga kostnadsersättningar	-2 609	-10 241
Pensionskostnader	-32 463	-27 528
Övriga personalkostnader	-13 232	-5 776
Sociala kostnader	-383 191	-346 661
Summa personalkostnader	-2 103 285	-1 784 652

Medelantalet anställda har under året varit 3 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förändring Bostadslånepost	0	-166 918
Avskrivning Byggnader	-2 461 522	-2 461 521
Avskrivning Markanläggningar	-20 000	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-193 219	-393 178
Avskrivning Maskiner och inventarier	-58 283	-45 830
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 733 024	-3 067 447

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	53 856	51 612
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	53 856	51 612

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	45 225	32 707
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	218	20
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 443	32 727

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 679 574	-1 911 112
Övriga räntekostnader	0	-255
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 679 574	-1 911 367

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	123 076 076	123 076 076
Mark	1 722 978	1 722 978
Tillkommande utgifter	5 126 059	5 126 059
Markanläggning	206 938	206 938
Markinventarier	192 433	192 433
	130 324 484	130 324 484
Årets anskaffningar		
Markanläggning	100 000	
	100 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar tillkommande utgifter	-189 331	
	- 189 331	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	130 235 153	130 324 484
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 216 749	-23 755 228
Tillkommande utgifter	-2 978 904	-2 585 057
Markanläggningar	-206 938	-206 938
Markinventarier	-192 433	-192 433
	- 29 594 355	- 26 739 656
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	189 331	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 461 522	-2 461 521
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-193 219	-393 178
Årets avskrivning markanläggningar	-20 000	0
	- 2 674 741	- 2 854 699
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 32 079 765	- 29 594 355
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 155 388	100 730 129
Varav		
Byggnader	94 397 805	96 859 327
Mark	1 722 978	1 722 978
Tillkommande utgifter	1 954 605	2 147 824
Markanläggningar	80 000	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	207 000 000	207 000 000
Lokaler	648 000	648 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

varav mark

207 648 000
207 648 000

155 233 000

155 233 000

52 415 000

52 415 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2018-12-31
2017-12-31
Vid årets början

Inventarier och verktyg

2 192 731

2 192 731

Installationer

299 957

299 957

2 492 688
2 492 688
Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg

481 943

0

481 943
0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut
2 974 631
2 492 688
Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg

-1 911 124

-1 891 231

Installationer

-299 957

-299 957

- 2 211 081
-2 165 251
Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

-58 283

-45 830

- 58 283
- 45 830
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
- 2 269 364
-2 211 081
Restvärde enligt plan vid årets slut
705 267
281 607
Varav

Inventarier och verktyg

705 267

281 607

Not 13 Andra långfristiga fordringar
2018-12-31
2017-12-31

1 122 Garantikapitalbevis á 500kr i Riksbyggens Intresseförening

561 000

561 000

Summa andra långfristiga fordringar
561 000
561 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar
2018-12-31
2017-12-31

Avgifts- och hyresfordringar

149

4 865

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar
149
4 865

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	40 427	34 977
Summa övriga fordringar	40 427	34 977

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	263 544	235 483
Förutbetalda driftkostnader	0	39 300
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 057	130 070
Förutbetald renhållning	7 516	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	137 080	136 439
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 837	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574 033	541 292

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	11 098 436	10 551 975
Transaktionskonto	1 037 865	4 490 144
Summa kassa och bank	12 136 301	15 042 119

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	100 404 811	105 262 783
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-217 972	-319 304
Långfristig skuld vid årets slut	100 186 839	104 943 479

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2018-04-04	769 120,00	769 120,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2018-09-30	1 112 407,00	1 112 407,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2018-09-30	2 758 473,00	2 758 473,00	0,00
SBAB	0,69%	2019-04-03	4 116 383,00	85 312,00	4 031 071,00
SBAB	2,23%	2019-09-13	22 800 000,00	0,00	22 800 000,00
SBAB	1,26%	2020-01-21	11 400 000,00	0,00	11 400 000,00
SBAB	1,28%	2020-09-21	22 800 000,00	0,00	22 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-12-01	5 306 400,00	132 660,00	5 173 740,00
SBAB	1,48%	2021-01-21	11 400 000,00	0,00	11 400 000,00
SBAB	1,91%	2022-01-17	22 800 000,00	0,00	22 800 000,00
Summa			105 262 783,00	4 857 972,00	100 404 811,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 217 972 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 871 888 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 99 314 951 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	1 057 387	647 645
Summa leverantörsskulder	1 057 387	647 645

Not 21 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	43 153	50 439
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	506 518	498 290
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	6 605	0
Debiterad preliminärskatt	-517 836	-517 836
Summa skatteskulder	38 440	30 893

Not 22 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	330 552	429 329
Uttagsskatt	376 191	268 380
Skuld sociala avgifter och skatter	42 382	40 306
Clearing	7 547	13 011
Summa övriga skulder	756 672	751 026

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	205 518	237 565
Upplupna sociala avgifter	93 922	101 968
Upplupna räntekostnader	126 430	128 713
Upplupna elkostnader	35 622	32 263
Upplupna värmekostnader	469 682	431 210
Upplupna styrelsearvoden	64 429	93 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 039 384	1 455 338
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 034 987	2 488 632

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2018-12-31

109 145 000

2017-12-31

109 145 000

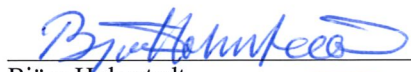
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 2019-03-26

Ort och datum



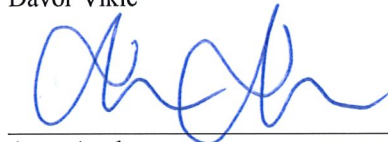
Björn Holmstedt



Håkan Lagerqvist



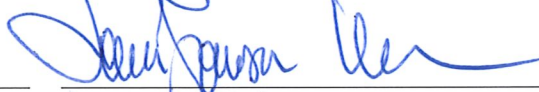
Davor Vikić



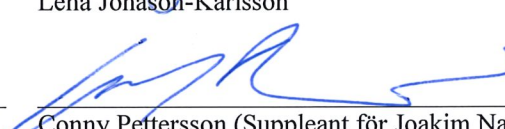
Anna Axelsson



Violet Gardell



Lena Jonason-Karlsson



Conny Pettersson (Suppleant för Joakim Nannesson)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2019



Anita Levander
Auktoriserad revisor
Grant Thornton



Ingrid Johansson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 13
Org.nr. 734000-2638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 13 för år 2018.

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 2018 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 revisorssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 13 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 4/4 2019

Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor

RBF Visbyhus nr 13

Ingrid Johansson

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Visbyhus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 13 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

