
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Visbyhus nr 18
Org nr: 716404-9418



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING VISBYHUS NR 18

Ordinarie föreningsstämma lördag den 27 juni 2020 kl 14,00

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 föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 18 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 4 000 kronor i återbäring samt 23 328 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 234% till 197%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 144 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 878 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har bytt försäkringsbolag 2020-01-01 till Folksam via Proinova

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring från 2020-01-01.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	54	58	44	162

Dessutom tillkommer

Lokaler	Carportar	P-platser
1	102	124

Total tomtarea 44 652 m²

Årets taxeringsvärde 108 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 92 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar ipå 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
Källsortering	Ragnsells
El	Geab
Jouravtal	Sandbäckens rör i Visby AB
Fiber	Telia
Jour	Securitas

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 253 tkr och planerat underhåll för 1 119 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 750 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasader	2010
Markytor	2011
Kvarterslokal	2012
Tvättstuga	2013
Dörrar och fönster	2013-2014
Målning	2015
Putsning av gavlar	2015
Innergårdar	2015
Målning	2016
Tvättstuga	2016
Installation	2016
Putsning av gavlar	2016
Innergårdar	2016
Värme	2017
Målning panel och markarbete innegårdar	2017/2018
Installationer värme	2018
Taksäkerhet	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning balkonger	848 151
Armaturer	271 167

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gösta Andersson	Ordförande	2020
Thomas Söderström	Ledamot	2020
Gunnar Larsson	Ledamot	2021
Alf Johansson	Ledamot	2021
Johan Bard	Ledamot	2020
Malin Ohlsson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Dahlström	Suppleant	2020
Emelie Klosterman	Suppleant	2020
Britt-Louise Nordvall	Riksbyggen	2099

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	2020
Kjell Boberg	Intern revisor	2020
Egon Schwartz	Intern suppleant	2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Fagerlund	Samman kallade	2020
Anna-Lena Gutedal		2020

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 223 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 219 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3 % från 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 575 kr/m²/år.

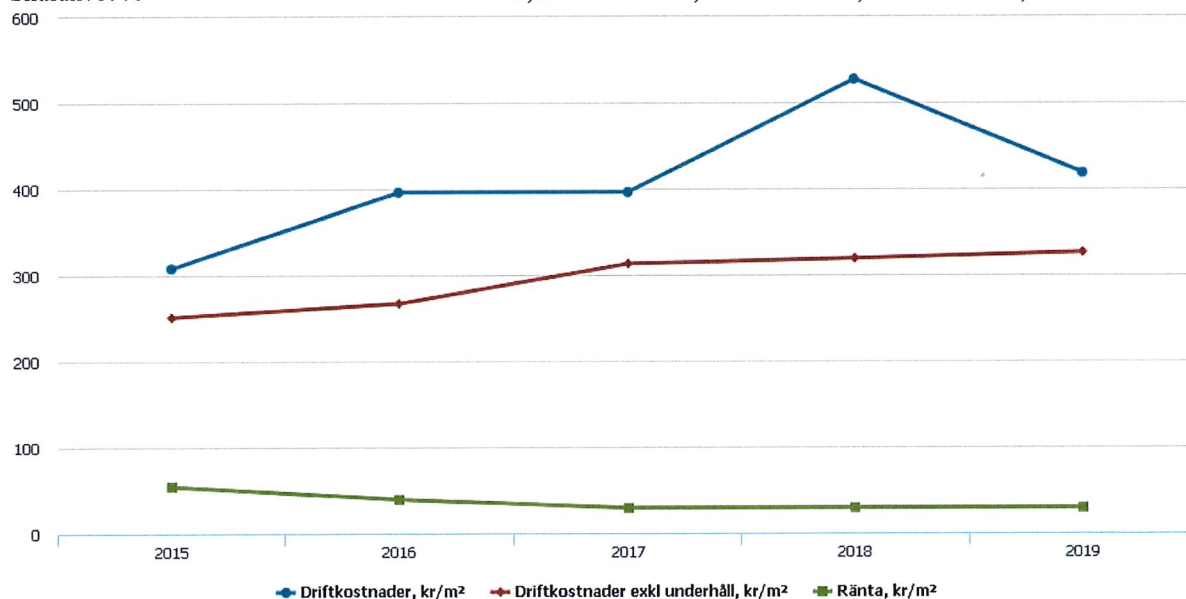
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.
- Elhandelsavtal har tecknats (till 2024) 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.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 015	7 023	7 021	7 018	7 017
Resultat efter finansiella poster	-267	-1 395	329	-407	709
Årets resultat	-267	-1 395	329	-407	709
Resultat exklusive avskrivningar	878	-301	1 423	688	1 842
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	128	-1 051	927	188	1 342
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	62	62	41	41	41
Balansomslutning	36 750	37 224	39 553	40 607	40 378
Kassaflöde, indirekt metod	620	1 238	126	1 263	0
Soliditet %	25	26	28	26	27
Likviditet %	197	234	246	189	223
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	575	575	575	575	575
Driftkostnader, kr/m ²	418	527	396	396	308
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	329	319	313	267	251
Ränta, kr/m ²	29	29	29	39	54
Underhållsfond, kr/m ²	199	64	46	88	176
Lån, kr/m ²	2 065	2 109	2 157	2 199	2 244
Skuldkvot %	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 016 011	778 523	4 178 776	-1 395 050
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 395 050	1 395 050
Reservering underhållsfond		750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 119 000	1 119 000	
Årets resultat				-266 520
Vid årets slut	6 016 011	409 523	3 152 726	-266 520

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	783 726
Årets resultat	-266 520
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 119 000
Summa	886 206

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **886 206**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 015 367	7 023 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	525 801	604 542
Summa rörelseintäkter		7 541 168	7 627 939
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 070 688	-6 400 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-382 890	-396 938
Personalkostnader	Not 6	-901 473	-849 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 144 415	-1 094 477
Summa rörelsekostnader		-7 499 466	-8 740 732
Rörelseresultat		41 702	-1 112 793
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	23 328	55 996
Ränteintäkter	Not 9	14 942	18 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-346 492	-356 579
Summa finansiella poster		-308 222	-282 257
Resultat efter finansiella poster		-266 520	-1 395 050
Årets resultat		-266 520	-1 395 050

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 302 064	30 350 114
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	488 075	585 690
Summa materiella anläggningstillgångar		30 790 139	30 935 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	243 000	243 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		243 000	243 000
Summa anläggningstillgångar		31 033 139	31 178 804
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	-610
Övriga fordringar (skattekonto)		98 386	102 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	219 349	164 846
Summa kortfristiga fordringar		317 795	267 070
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 399 552	5 777 812
Summa kassa och bank		5 399 552	5 777 812
Summa omsättningstillgångar		5 717 347	6 044 882
Summa tillgångar		36 750 486	37 223 686

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 016 011	6 016 011
Fond för yttre underhåll		2 409 523	778 523
Summa bundet eget kapital		8 425 534	6 794 534
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 152 726	4 178 776
Årets resultat		-266 520	-1 395 050
Summa fritt eget kapital		886 206	2 783 726
Summa eget kapital		9 311 740	9 578 260
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 541 088	25 062 266
Summa långfristiga skulder		24 541 088	25 062 266
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	524 080	535 688
Leverantörsskulder		316 572	400 381
Skatteskulder		14 794	17 690
Övriga skulder	Not 17	1 004 428	1 039 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 037 784	590 319
Summa kortfristiga skulder		2 897 658	2 583 160
Summa eget kapital och skulder		36 750 486	37 223 686

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-266 520	-1 395 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 144 415	1 094 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	877 895	-300 573
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-50 725	-3 671
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	326 106	-363 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 153 276	-667 933
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-998 750	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	998 750	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-532 786	-570 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-532 786	-570 837
Årets kassaflöde	-378 260	- 1 238 770
Likvidamedel vid årets början	5 777 812	7 016 582
Likvidamedel vid årets slut	5 399 552	5 777 812

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
Standarförbättringar	Linjär	40
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 971 460	6 978 468
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-127 417	-127 421
Hyror, p-platser	178 550	173 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 226	-1 400
Summa nettoomsättning	7 015 367	7 023 397

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	475 794	568 232
Lokalen	10 970	9 100
Överlåtelse och pantförskrivningavgifter	38 857	22 685
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	0	4 525
Summa övriga rörelseintäkter	525 801	604 542

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 119 317	-2 534 536
Reparationer	-253 495	-452 525
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-223 398	-216 594
Försäkringspremier	-115 080	-110 856
Kabel- och digital-TV	-529 062	-587 284
Återbäring från Riksbyggen	4 000	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 313	0
Obligatoriska besiktningar	0	-77 500
Bevakningskostnader	-3 330	-29 178
Snö- och halkbekämpning	0	-25 926
Statuskontroll	-1 369	0
Ersättningar till hyresgäster	-1 163	-1 120
Förbrukningsinventarier	-53 530	-59 843
Fordons- och maskinkostnader	-70 928	-47 759
Vatten	-850 770	-457 069
Fastighetsel	-152 834	-160 851
Uppvärmning	-1 332 458	-1 279 513
Sophantering och återvinning	-264 641	-355 704
Förvaltningsarvode drift	-101 999	-6 760
Summa driftkostnader	-5 070 688	-6 400 018

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-262 250	-243 968
IT-kostnader	-12 500	-1 335
Arvode, yrkesrevisor	-17 250	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-25 786	-41 123
Kreditupplysningar	-4 158	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 453	-28 139
Kontorsmateriel	-5 325	-15 153
Telefon och porto	-5 169	-5 376
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-250	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 958	-12 089
Konsultarvoden	-3 075	-35 206
Bankkostnader	-1 716	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-382 890	-396 938

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-403 093	-376 362
Uttagsskatt	-132 182	-122 708
Styrelsearvoden	-103 556	-103 871
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-75 448	-77 669
Pensionskostnader	-14 603	-17 415
Sociala kostnader	-172 591	-151 273
Summa personalkostnader	-901 473	-849 299

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

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-821 862	-821 862
Avskrivning Markanläggningar	-49 938	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-175 000	-175 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-97 615	-97 615
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 144 415	-1 094 477

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	0	32 668
Utdelning på andelar via Intresseföreningen i Riksbyggen	23 328	23 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	23 328	55 996

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 942	18 326
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 942	18 326

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-346 492	-356 399
Övriga räntekostnader	0	-180
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-346 492	-356 579

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 093 102	41 093 102
Mark	1 014 090	1 014 090
Tillkommande utgifter	7 156 158	7 156 158
Markanläggningar	62 978	62 978
	49 326 328	49 326 328
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 326 328	49 326 328
Årets anskaffningsvärde		
Standardförbättringar	998 750	0
	50 325 076	49 326 328
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 882 078	-17 060 216
Tillkommande utgifter	- 1 031 158	-856 158
Markanläggningar	-62 978	-62 978
	-18 976 214	-17 979 352
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-821 862	-821 862
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-175 000	-175 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-49 938	0
	-1 046 800	- 996 862
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 023 014	-18 976 214
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 302 064	30 350 114
Varav		
Byggnader	22 389 162	23 211 024
Mark	1 014 090	1 014 090
Tillkommande utgifter	5 950 000	6 125 000
Markanläggningar	948 812	0
Totalt taxeringsvärde	108 200 000	92 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 000 000</i>	<i>71 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 200 000</i>	<i>21 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 528 070	1 528 070
Inventarier och verktyg	134 906	134 906
Installationer	387 171	387 171
	2 050 147	2 050 147
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 050 147	2 050 147
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-942 380	-844 765
Inventarier och verktyg	-134 906	-134 906
Installationer	-387 171	-387 171
	-1 464 457	-1 366 842
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-97 615	-97 615
	- 97 615	- 97 615
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-747 150	-747 150
Inventarier och verktyg	-134 906	-134 906
Installationer	-387 171	-387 171
	-1 562 072	-1 464 457
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 562 072	-1 464 457
Restvärde enligt plan vid årets slut	488 075	585 690
Varav		
Maskiner och inventarier	488 075	585 690
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
486 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	243 000	243 000
Summa andra långfristiga fordringar	243 000	243 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	155 301	0
Förutbetalda driftkostnader	1 170	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 571	66 965
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	97 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	307	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	219 349	164 846

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 050 136	5 035 187
Transaktionskonto	1 349 416	742 625
Summa kassa och bank	5 399 552	5 777 812

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	25 065 168	25 597 954
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-524 080	-532 786
Långfristig skuld vid årets slut	24 541 088	25 065 168

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,26%	2020-06-30	6 251 000,00	0,00	131 600,00	6 119 400,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2020-12-30	6 088 854,00	0,00	126 852,00	5 962 002,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2022-01-30	6 475 817,00	0,00	132 160,00	6 343 657,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2024-09-30	6 782 283,00	0,00	142 174,00	6 640 109,00
Summa			25 597 954,00	0,00	532 786,00	25 065 168,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 524 080 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 096 000 kr.

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	852 299	849 169
Skuld för moms	132 182	122 708
Skuld sociala avgifter och skatter	19 947	67 205
Summa övriga skulder	1 004 428	1 039 082

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	52 069	51 185
Upplupna sociala avgifter	24 408	16 146
Upplupna elkostnader	13 793	15 310
Upplupna värmekostnader	166 047	182 765
Upplupna revisionsarvoden	15 000	12 750
Upplupna styrelsearvoden	127 647	51 387
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 532	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	621 288	260 776
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 037 784	590 319

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 890 000	34 890 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 2020-03-16
Ort och datum

Gösta Andersson

Gösta Andersson

Thomas Söderström

Thomas Söderström

Johan Bard

Johan Bard

Gunnar Larsson

Gunnar Larsson

Alf Johansson

Alf Johansson

Malin Ohlsson

Malin Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *8/5 2020*

Anita Levander

Anita Levander/Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Kjell Boberg

Kjell Boberg
Brf Visbyhus nr 18

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Visbyhus 18
Org.nr. 716404-9418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Visbyhus 18 för år 2019.

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 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Visbyhus 18 för år 2019 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Visby den 8/5 2020



Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor



Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 18

Kjell Bobberg

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 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 18 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

