
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Visbyhus nr 13
Org nr: 734000-2638



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
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-05-04. Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år med anledning av minskade kostnader för reparationer samt mindre planerat underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat på grund av att omsatta lån fått lägre ränta samt att föreningen har extraamorterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 311% till 353%. I resultatet ingår avskrivningar med 2 828 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 251 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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	221 339 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	207 648 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
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 1 038 tkr och planerat underhåll för 2 694 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 530 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 86 kr/m². Den rekommenderade avsättningen per år uppgår till 2 331 tkr som motsvarar en kostnad på 79 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
Kodlås	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	386 253
Tvättutrustning	205 557
Ventilation	789 979
Kodlås	1 312 333

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Holmstedt	Ordförande	2021
Håkan Lagerqvist	Ledamot	2021
Davor Vikić	Ledamot	2020
Lena Jonason Karlsson	Ledamot	2020
Erik Fransson	Ledamot	2020
Thomas Kahlqvist	Ledamot	2021
Anna Axelsson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Violet Gardell	Suppleant	2020
Marika Jonsson	Suppleant	2020
Per Ekdahl	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Johansson	Intern revisor	2020
Grant Thornton	Extern revisor	2020

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Rödén (sammankallande)	2020
Torgny Ammunet	2020
Catharina Genfeldt	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

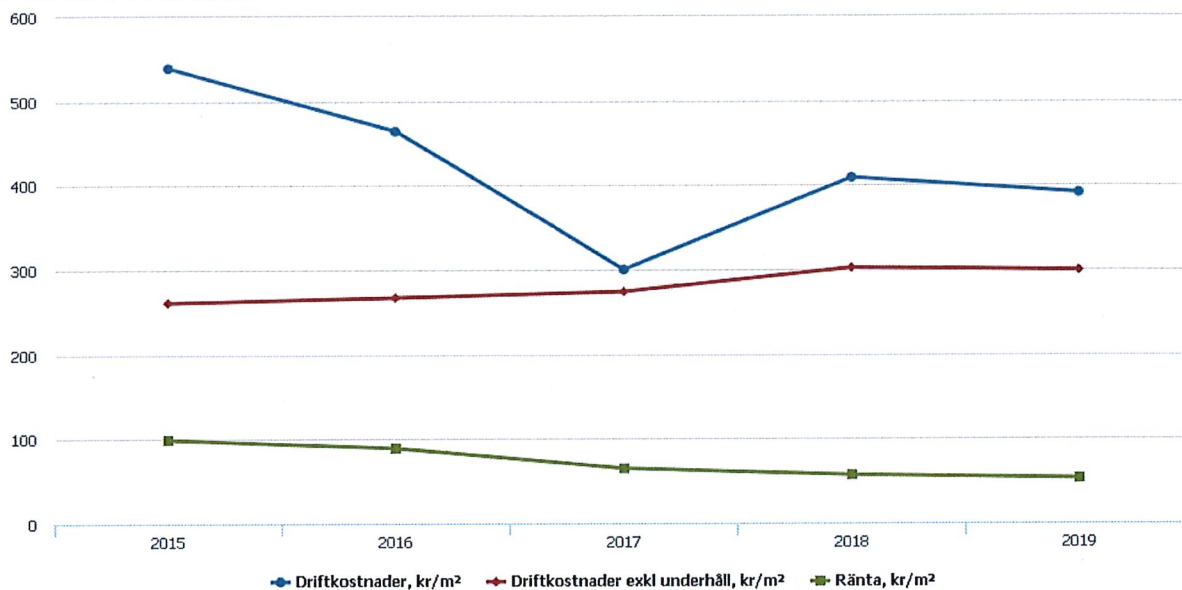
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 483 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 57 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 55 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 485 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan 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 2019 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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	18 972	18 943	18 968	18 765	18 769
Resultat efter finansiella poster	422	-133	3 053	-2 503	-5 198
Årets resultat	422	-133	3 053	-2 503	-5 198
Resultat exklusive avskrivningar	3 251	2 600	6 120	303	-2 256
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	951	300	4 320	-1 497	-4 056
Avsättning till underhållsfond kr/m²	78	78	61	61	61
Balansomslutning	111 083	112 173	117 196	114 906	119 275
Kassaflöde, indirekt metod	1 713	-2 906	5 341	-1 618	-2 737
Soliditet %	7	7	7	4	6
Likviditet %	353	311	369	244	208
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	637	637	637	630	630
Driftkostnader, kr/m²	391	409	300	464	539
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	299	302	274	267	261
Ränta, kr/m²	53	57	65	89	99
Underhållsfond, kr/m²	124	69	98	63	1
Lån, kr/m²	3 377	3 420	3 585	3 613	3 624
Skuldkvot %	5,15	5,27	5,48	5,64	5,66

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 277 256	2 027 471	4 710 283	-134 741
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-134 741	134 741
Reservering underhållsfond		2 300 000	-2 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 694 122	2 694 122	
Årets resultat				422 276
Vid årets slut	1 277 256	3 633 349	2 969 664	422 276

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 575 542
Årets resultat	422 276
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 694 122
Summa	3 391 940

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 391 940**

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	18 971 543	18 943 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	261 711	103 312
Summa rörelseintäkter		19 233 254	19 046 415
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 472 797	-12 003 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-841 362	-760 618
Personalkostnader	Not 6	-2 196 585	-2 103 285
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 828 422	-2 733 024
Summa rörelsekostnader		-17 339 166	-17 600 880
Rörelseresultat		1 894 088	1 445 535
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	53 856	53 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36 143	45 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 561 811	-1 679 574
Summa finansiella poster		-1 471 812	-1 580 275
Resultat efter finansiella poster		422 276	-134 741
Årets resultat		422 276	-134 741

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	95 480 647	98 155 388
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	591 000	705 267
Summa materiella anläggningstillgångar		96 071 647	98 860 655
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	561 000	561 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		561 000	561 000
Summa anläggningstillgångar		96 632 647	99 421 655
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	272	149
Övriga fordringar	Not 15	46 164	40 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	554 515	574 033
Summa kortfristiga fordringar		600 951	614 609
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 849 648	12 136 301
Summa kassa och bank		13 849 648	12 136 301
Summa omsättningstillgångar		14 450 598	12 750 910
Summa tillgångar		111 083 245	112 172 566

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 277 256	1 277 256
Fond för yttre underhåll		3 633 349	2 027 471
Summa bundet eget kapital		4 910 605	3 304 727
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 969 664	4 710 283
Årets resultat		422 276	-134 741
Summa fritt eget kapital		3 391 940	4 575 542
Summa eget kapital		8 302 545	7 880 269
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	98 683 867	100 186 839
Summa långfristiga skulder		98 683 867	100 186 839
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	445 972	217 972
Leverantörsskulder	Not 19	446 947	1 057 387
Skatteskulder	Not 20	48 697	38 440
Övriga skulder	Not 21	751 940	756 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 403 277	2 034 987
Summa kortfristiga skulder		4 096 833	4 105 458
Summa eget kapital och skulder		111 083 245	112 172 566

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	422 276	-134 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 828 422	2 733 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 250 697	2 598 284
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	13 659	-33 475
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-236 624	-30 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 027 732	2 534 097
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-100 000
Investeringar i inventarier	-39 413	-481 943
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 413	-581 943
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 274 972	-4 857 972
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 274 972	-4 857 972
Årets kassaflöde	1 713 347	-2 905 818
Likvidamedel vid årets början	12 136 301	15 042 119
Likvidamedel vid årets slut	13 849 648	12 136 301
Uppllysning 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	10
Inventarier och maskiner	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	18 391 752	18 391 752
Hyror, bostäder	84 170	84 408
Hyror, lokaler	136 015	135 672
Hyror, garage	48 705	48 143
Hyror, p-platser	317 815	294 522
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 638	-11 118
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-276	-276
Summa nettoomsättning	18 971 543	18 943 103

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	2 600	1 200
Övriga ersättningar	123 174	100 312
Fakturerade kostnader	2 880	1 800
Övriga rörelseintäkter	63 102	0
Försäkringsersättningar	69 955	0
Summa övriga rörelseintäkter	261 711	103 312

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-2 694 122	-3 152 626
Reparationer	-1 038 088	-1 320 739
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-528 388	-506 492
Försäkringspremier	-258 327	-238 983
Kabel- och digital-TV	-548 368	-545 781
Återbäring från Riksbyggen	7 900	5 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 519	-2 443
Serviceavtal	-64 948	0
Obligatoriska besiktningar	0	-230 411
Bevakningskostnader	-44 832	-43 667
Snö- och halkbekämpning	-3 122	-28 213
Förbrukningsinventarier	-268 270	-131 350
Fordons- och maskinkostnader	-126 909	-147 251
Vatten	-1 328 662	-1 296 380
Fastighetsel	-453 810	-374 569
Uppvärmning	-3 382 324	-3 318 002
Sophantering och återvinning	-598 524	-570 242
Förvaltningsarvode drift	-115 484	-101 931
Summa driftkostnader	-11 472 797	-12 003 954

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-531 106	-500 226
IT-kostnader	-401	-386
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 126
Övriga förvaltningskostnader	-28 496	-50 826
Inkassokostnader	-4 852	-2 430
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-73 850	-77 928
Kontorsmateriel	-31 155	-22 735
Telefon och porto	-20 733	-12 764
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-56	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 220	-11 220
Serviceavgifter	-7 263	-7 726
Bankkostnader	-2 223	-3 000
Advokat och rättegångskostnader	-94 500	-53 250
Övriga externa kostnader	-16 758	0
Summa övriga externa kostnader	-841 362	-760 618

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 292 987	-1 126 120
Uttagsskatt	-396 941	-387 030
Styrelsearvoden	-13 132	-10 000
Sammanträdesarvoden	-112 892	-118 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 152	-29 840
Övriga kostnadsersättningar	-2 072	-2 609
Pensionskostnader	-32 389	-32 463
Övriga personalkostnader	-59 109	-13 232
Sociala kostnader	-249 910	-383 191
Summa personalkostnader	-2 196 585	-2 103 285

Medelantalet anställda har under året varit 3 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 461 522	-2 461 522
Avskrivning Markanläggningar	-20 000	-20 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-193 219	-193 219
Avskrivning Maskiner och inventarier	-153 681	-58 283
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 828 422	-2 733 024

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	53 856	53 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	53 856	53 856

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	35 911	45 225
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	232	218
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 143	45 443

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 561 755	-1 679 574
Övriga räntekostnader	-55	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 561 811	-1 679 574

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	123 076 076	123 076 076
Mark	1 722 978	1 722 978
Tillkommande utgifter	4 936 728	5 126 059
Markanläggning	306 938	206 938
Markinventarier	192 433	192 433
	130 235 153	130 324 484
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	100 000
	0	100 000
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-189 331
	0	-189 331
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	130 235 153	130 235 153
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 678 271	-26 216 749
Tillkommande utgifter	-2 982 123	-2 978 904
Markanläggningar	-226 938	-206 938
Markinventarier	-192 433	-192 433
	-32 079 765	-29 594 355
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 461 522	-2 461 521
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-193 219	-193 219
Årets avskrivning markanläggningar	-20 000	-20 000
	-2 674 741	-2 674 740
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 754 506	-32 079 764
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 480 647	98 155 388
Varav		
Byggnader	91 936 284	94 397 805
Mark	1 722 978	1 722 978
Tillkommande utgifter	1 761 385	1 954 605
Markanläggningar	60 000	80 000

Taxeringsvärden

Bostäder	221 339 000	207 000 000
Lokaler	728 000	648 000
Totalt taxeringsvärde	221 339 000	207 648 000
<i>varav byggnader</i>	<i>171 728 000</i>	<i>155 233 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 611 000</i>	<i>52 415 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	2 674 674	2 192 731
Installationer	299 957	299 957
	2 974 631	2 492 688
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	39 413	0
Inventarier och verktyg	0	481 943
	39 413	481 943
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 014 044	2 974 631
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-1 969 407	-1 911 124
Installationer	-299 957	-299 957
	-2 269 364	-2 211 081
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 912	0
Inventarier och verktyg	-147 769	-58 283
	-153 681	-58 283
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 423 045	-2 269 364
Restvärde enligt plan vid årets slut	590 999	705 267
Varav		
Maskiner och inventarier	33 501	0
Inventarier och verktyg	557 498	705 267

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
1122 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	561 000	561 000
Summa andra långfristiga fordringar	561 000	561 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	272	149
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	272	149

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	46 164	40 427
Summa övriga fordringar	46 164	40 427

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	264 786	263 544
Förutbetalda driftkostnader	10 869	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 776	125 057
Förutbetald renhållning	7 734	7 516
Förutbetald kabel-tv-avgift	137 833	137 080
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	516	40 837
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	554 515	574 033

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	10 233 508	11 098 436
Transaktionskonto	3 616 140	1 037 865
Summa kassa och bank	13 849 648	12 136 301

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	99 129 839	100 404 811
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-445 972	-217 972
Långfristig skuld vid årets slut	98 683 867	100 186 839

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	0,87%	2020-04-03	4 031 071,00	1 085 312,00	2 945 759,00
SBAB	1,28%	2020-09-21	22 800 000,00	0,00	22 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-12-01	5 173 740,00	132 660,00	5 041 080,00
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
SBAB	1,26%	2023-02-14	11 400 000,00	0,00	11 400 000,00
SBAB	1,01%	2023-10-11	22 800 000,00	57 000,00	22 743 000,00
Summa			100 404 811,00	1 274 972,00	99 129 839,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 445 972 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 783 888 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 96 899 979 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	446 947	1 057 387
Summa leverantörsskulder	446 947	1 057 387

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	44 253	43 153
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	528 388	506 518
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	7 092	6 605
Debiterad preliminärskatt	-531 036	-517 836
Summa skatteskulder	48 697	38 440

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	313 736	330 552
Skuld för moms	395 991	376 191
Skuld sociala avgifter och skatter	42 214	42 382
Clearing	0	7 547
Summa övriga skulder	751 940	756 672

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	212 946	205 518
Upplupna sociala avgifter	20 234	93 922
Upplupna räntekostnader	126 296	126 430
Upplupna elkostnader	43 640	35 622
Upplupna värmekostnader	447 059	469 682
Upplupna styrelsearvoden	64 400	64 429
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 488 702	1 039 384
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 403 277	2 034 987

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	109 145 000	109 145 000

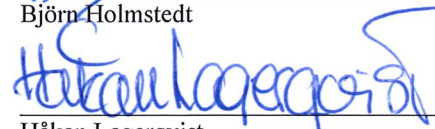
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 2020-03-24
Ort och datum

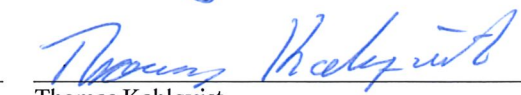

Björn Holmstedt


Håkan Lagerqvist


Davor Vikić


Erik Fransson


Lena Jonason Karlsson


Thomas Kahlqvist


Anna Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/5 2020


Anita Levander, Auktoriserad revisor
Grant Thornton


Ingrid Johansson
RBF Visbyhus nr 13

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 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 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 8/5 2020

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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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

