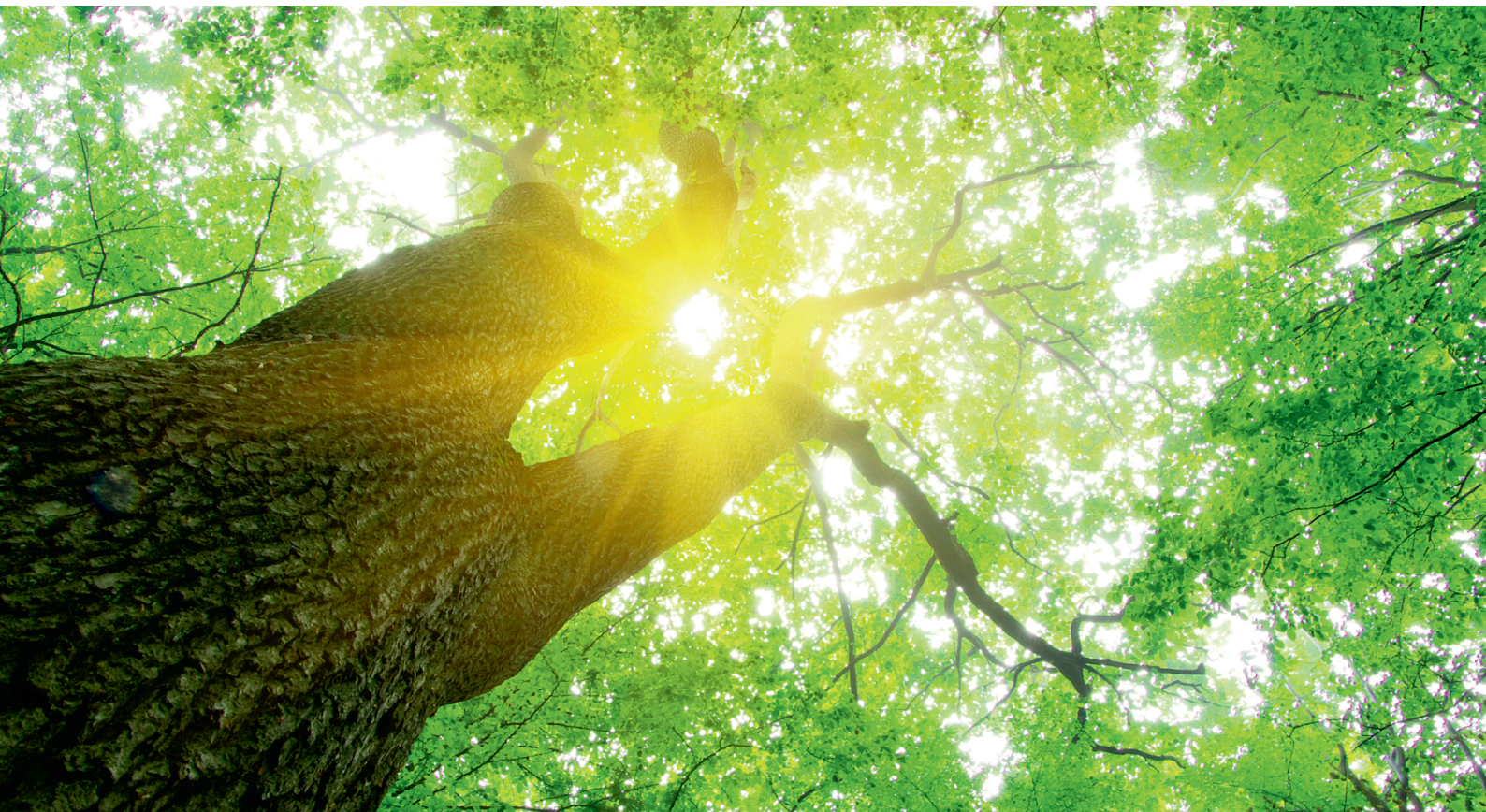




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Resort Visby



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Resort Visby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2057.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostäder för fritidsändamål samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt att bistå medlemmarna med att upplåta sina lägenheter för nyttjande av tredje man när medlemmar så önskar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gotland.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Anledningen är att skattemyndigheten anser att föreningen är delaktig i uthyrningsverksamheten som bedrivs av NOVI. Arbete med att åter klassas som en äkta bostadsrättsförening pågår genom att föreslå nya stadgar samt omförhandling av våra avtal.

Styrelsen

Leif Pregén	Ordförande
Klas Bergström	Ledamot
Emil Rizk	Ledamot
Pia Roos	Ledamot
Aseel Sada	Ledamot

Hans Sundstrand Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Sundstrand

Ordinarie Extern

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Valberedning

Patricia Wahlbeck
Pigge Werkelin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gotland Visby Norderstrand 1:21	2008	Gotland

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

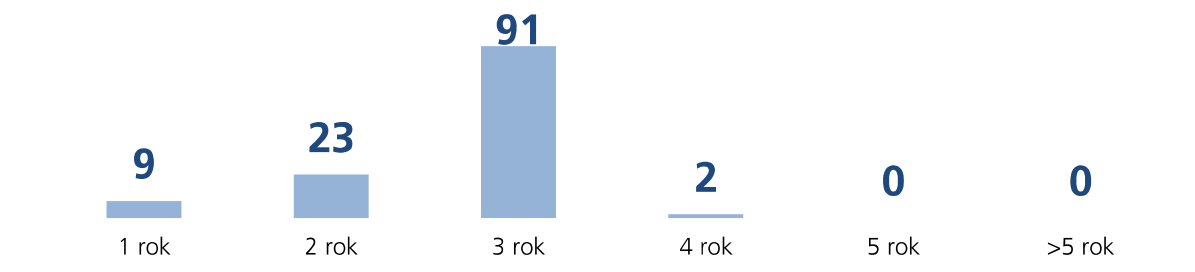
Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 1 flerbostadshus och 43 småhus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 846 m², varav 6 413 m² utgör boyta och 1 433 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hotell	1 433 m ²	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Parkeringsplats
Poolområde
Gym

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av trasiga spaljeer	2021
Takavattning	2021
Underhåll kemrum för poolrengöring	2021
Byte glasträcken	2020
Byte och reparationer av ventiler för värmesystem	2019 - 2020
Planerat underhåll	År
Underhåll belysning	2022
Underhåll ventilation	2022
Underhåll pool	2022
Underhåll värme	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Viss fastighetsskötsel	Sandbäcken
Markskötsel	NOVI Resort Visby
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hotellverksamhet	NOVI Resort Visby
Sopphantering	Ragn-Sells/Region Gotland
Värme	GEAB
El	GEAB
Vatten och avlopp	Region Gotland
Bredband	Bredband 2
Pool	FBI
Parkeringsövervakning	Securitas
Driftteknik	EBRÄ AB

Föreningens ekonomi

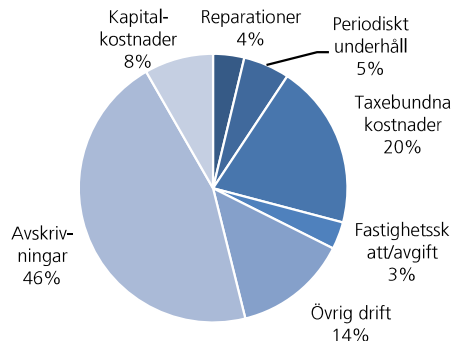
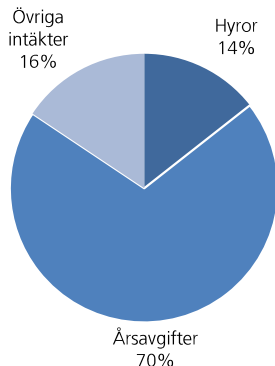
Styrelsen har under 2021 stärkt föreningens likviditet genom utökning av checkkrediten och upptagande av ett nytt lån för att tillgodose behoven av renoveringsarbeten under 2023. I samband med detta har styrelsen också sänkt föreningens genomsnittliga ränta på utestående lån då ett investeringslån som löpte till högre ränta löstes. I nuläget bedöms inte avgiften behöva höjas under 2022.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 552 261	1 817 159
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 967 109	8 638 487
Finansiella intäkter	5 257	2 827
Minskning kortfristiga fordringar	196 054	0
Ökning av långfristiga skulder	3 067 653	0
Ökning av kortfristiga skulder	252 160	0
	12 488 232	8 641 314
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 951 088	5 606 711
Finansiella kostnader	1 424 775	1 550 983
Ökning av kortfristiga fordringar	0	196 569
Minskning av långfristiga skulder	0	1 152 812
Minskning av kortfristiga skulder	0	399 137
	9 375 863	8 906 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 664 630	1 552 261
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 112 369	-264 898

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvårdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Parkeringsavtal tecknat med Securitas

Jan Ulinder har tillträtt som adjungerad i styrelsen

Styrelsen stärkte föreningens likviditet genom upptagande av ett nytt lån samt utökad checkkredit

Styrelsen har påbörjat en upprustning av poolen för att bättra kapaciteten

Styrelsen har även påbörjat ett omfattande renoveringsarbete av ventilation, uppvärmning och ljussättning på anläggningen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 125 st

Överlåtelse under året: 18 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 174

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 30

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 172

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	978	978	978	978
Hyror/m ² hyresrättsyta	890	888	781	859
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 055	11 577	11 757	11 870
Elkostnad/m ² totalyta	150	73	126	119
Värmekostnad/m ² totalyta	120	90	142	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	76	68	72	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	182	198	191	178
Soliditet (%)	76	77	77	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 246	-6 359	-7 589	-6 421
Nettoomsättning (tkr)	8 449	8 038	8 336	6 997

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 413 m² bostäder och 1 433 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	324 444 300	0	0	324 444 300
Fond för yttre underhåll	2 842 222	928 000	-649 253	2 563 475
S:a bundet eget kapital	327 286 522	928 000	-649 253	327 007 775
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-62 610 566	-928 000	-5 709 866	-55 972 700
Årets resultat	-8 246 236	-8 246 236	6 359 119	-6 359 119
S:a ansamlad förlust	-70 856 802	-9 174 236	649 253	-62 331 819
S:a eget kapital	256 429 720	-8 246 236	0	264 675 956

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 246 236
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-61 682 566
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-928 000
summa balanserat resultat	-70 856 802

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

958 217
-69 898 585

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	8 448 852	8 037 975
Övriga rörelseintäkter	Not 3	518 257	600 512
Summa rörelseintäkter		8 967 109	8 638 487

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-7 145 474	-4 768 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-509 961	-583 589
Personalkostnader	Not 6	-295 653	-254 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-7 842 739	-7 842 739
Summa rörelsekostnader		-15 793 828	-13 449 451

RÖRELSERESULTAT

-6 826 719 **-4 810 964**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 257	2 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 424 775	-1 550 983
Summa finansiella poster	-1 419 518	-1 548 156

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-8 246 236 **-6 359 119**

ÅRETS RESULTAT

-8 246 236 **-6 359 119**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	324 874 595	332 710 775
Inventarier	Not 9	45 914	52 473
Summa materiella anläggningstillgångar		324 920 509	329 763 248
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		7 700 000	7 700 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 700 000	7 700 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		332 620 509	340 463 248
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 429	28 479
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 189 227	1 997 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	176 278	189 340
Summa kortfristiga fordringar		4 375 934	2 215 203
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		755 585	0
Summa kassa och bank		755 585	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 131 519	2 215 203
SUMMA TILLGÅNGAR		337 752 027	342 678 451

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		324 444 300	324 444 300
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 842 222	2 563 475
Summa bundet eget kapital		327 286 522	327 007 775
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-62 610 566	-55 972 700
Årets resultat		-8 246 236	-6 359 119
Summa ansamlad förlust		-70 856 802	-62 331 819
SUMMA EGET KAPITAL		256 429 720	264 675 956
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 13	0	31 691
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	41 000 000	73 464 017
Summa långfristiga skulder		41 000 000	73 495 708
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	36 311 205	747 844
Leverantörsskulder		653 958	523 744
Skatteskulder		1 119 579	1 093 004
Övriga skulder		9 005	61 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 228 561	2 080 862
Summa kortfristiga skulder		40 322 308	4 506 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 752 027	342 678 451

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader, bostäder	50	50
Byggnader, lokaler	33	33
Förbättring främmande fastighet (Strandrestaurang)	14	14
El- och värmemätare	10	10
Laddstationer elbilar	10	10

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	6 272 590	6 272 590
Hyror lokaler momspliktiga	1 275 771	1 272 664
Hyror antennplats	16 786	16 740
Hyesrabatt	0	-159 083
Vatten-/värmeintäkter	357 130	283 357
Elintäkter	0	181 493
Elintäkter moms	496 790	162 880
Elintäkter laddstolpe moms	29 738	7 270
Öresutjämning	47	65
	8 448 852	8 037 975

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	26 930	12 000
	Fakturerade kostnader moms	480 073	516 496
	Övriga erhållna bidrag	0	70 166
	Övriga intäkter	11 255	1 850
		518 257	600 512
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 529	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 637	0
	Sotning	1 907	14 960
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 684	49 429
	Hissbesiktning	5 310	5 246
	Myndighetstillsyn	0	63 758
	Bevakning	18 225	0
	Garage/parkering	6 254	5 645
	Sophantering	0	844
	Gård	4 534	374
	Serviceavtal	265 450	172 823
	Förbrukningsmateriel	464 291	451
	Teleport/hissanläggning	2 710	0
	Störningsjour och larm	44 748	57 872
	Brandskydd	37 200	3 591
		862 479	374 994
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	58 654	0
	Hyreslägenheter	0	9 859
	Lokaler	47 678	82 057
	Gemensamma utrymmen	2 951	0
	Sophantering/återvinning	0	13 756
	Bastu/pool	136 905	27 733
	Entré/trapphus	31 735	0
	Lås	8 307	0
	VVS	70 356	41 539
	Värmeanläggning/undercentral	66 617	0
	Ventilation	141 423	168 208
	Elinstallationer	65 063	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 734
	Bredband	3 919	5 088
	Hiss	766	4 931
	Fönster	0	42 152
	Mark/gård/utemiljö	0	9 876
	Skador/klotter/skadegörelse	5 663	10 052
	Vattenskada	4 664	145 644
		644 702	571 629

Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	70 900
Gemensamma utrymmen	12 249	26 341
Bastu/pool	250 257	0
Lås	19 553	0
Värmeanläggning	292 162	0
Ventilation	74 930	126 576
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	303 496	0
Tak	5 571	0
Fönster	0	192 696
Garage/parkering	0	232 740
	958 217	649 253
Taxebundna kostnader		
El	1 175 765	575 477
Värme	938 034	707 674
Vatten	597 509	536 502
Sophämtning/renhållning	703 451	578 700
	3 414 758	2 398 353
Övriga driftkostnader		
Försäkring	163 863	156 373
Självrisk	472 999	0
Bredband	63 779	62 647
	700 641	219 020
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	564 677	554 902
TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 145 474	4 768 151

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 627	9 884
	Tele- och datakommunikation	25 188	25 409
	Juridiska åtgärder	-6 875	27 075
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	45 572	47 524
	Föreningskostnader	2 132	47 597
	Styrelseomkostnader	19 284	22 548
	Fritids- och trivselkostnader	0	9 132
	Studieverksamhet	6 000	0
	Förvaltningsarvode	146 923	143 790
	Administration	65 058	7 096
	Korttidsinventarier	0	6 289
	Konsultarvode	196 145	232 219
	Föreningsavgifter	4 907	5 026
		509 961	583 589

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	227 875	196 875
	Kostnadsersättningar	1 100	2 072
	Sociala kostnader	66 678	56 024
		295 653	254 971

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	7 836 180	7 836 180
	Inventarier	6 559	6 559
		7 842 739	7 842 739

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	392 349 617	392 349 617
	Utgående anskaffningsvärde	392 349 617	392 349 617
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 638 842	-51 802 661
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 836 180	-7 836 180
	Utgående avskrivning enligt plan	-67 475 022	-59 638 842
	Planenligt restvärde vid årets slut	324 874 595	332 710 775
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	38 935 645	38 935 645
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 921 000	78 854 000
	Taxeringsvärde mark	57 585 000	42 578 000
		144 506 000	121 432 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	135 634 000	112 560 000
	Lokaler	8 872 000	8 872 000
		144 506 000	121 432 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	350 591	350 591
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	350 591	350 591
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-298 118	-291 559
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 559	-6 559
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-304 677	-298 118
	Redovisat restvärde vid årets slut	45 914	52 473

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar 1	50 736	211 621
	Osäkra kundfordringar	-50 736	-50 736
	Skattekonto	200 741	229 715
	Momsavräkning	0	12 266
	Klientmedel hos SBC	3 014 866	1 552 261
	Fordringar	82 230	42 257
	Räntekonto hos SBC	894 180	0
	OBS konto	-2 790	0
		4 189 227	1 997 384

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	160 848	149 240
	Serviceavtal	1 984	5 275
	Bredband	12 529	10 023
	Teleport/hissanläggning	0	2 710
	Upplupen intäkt Novi Resort	0	18 506
	Upplupen intäkt InCharge	917	3 586
		176 278	189 340

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 563 475	2 588 774
	Reservering enligt stadgar	928 000	928 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-649 253	-953 299
	Vid årets slut	2 842 222	2 563 475

Not 13	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2021-12-31	2020-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	2 000 000	500 000
	Utnyttjat kreditbelopp	2,420 %	0	31 691
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Swedbank	2,290 %	35 000 000	35 000 000
	Swedbank	2,180 %	6 000 000	6 000 000
	Swedbank	1,460 %	36 311 205	0
	Swedbank	0,000 %	0	1 000 000
	Swedbank	0,000 %	0	1 286 864
	Swedbank	0,000 %	0	325 000
	Swedbank	0,000 %	0	26 599 997
	Swedbank	0,000 %	0	4 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		77 311 205	74 211 861
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 311 205	-747 844
			41 000 000	73 464 017

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 311 205 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 526 500	77 054 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	191 104	75 494
	Värme	143 216	122 527
	Extern revisor	43 000	45 000
	Arvoden	76 625	69 750
	Sociala avgifter	21 915	21 915
	Ränta	275 276	280 199
	Avgifter och hyror	1 465 703	1 353 050
	VVS	0	7 513
	Förutbet hyra HI3G	0	16 786
	Skador/klotter/skadegörelse	3 652	10 052
	Ventilation	8 069	78 575
		2 228 561	2 080 861

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen arbetar med förändring av stadgar, samt avtal med hyresgäst för att bli klassad som en äkta BRF.

Styrelsens underskrifter

Gotland den / 2022

Leif Pregén
Ordförande

Klas Bergström
Ledamot

Emil Rizk
Ledamot

Pia Roos
Ledamot

Aseel Sada
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Finnhammars Revisionsbyrå

Hans Sundstrand
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Resort Visby**
Org.nr. 769616-5997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Resort Visby för år 2021-01-01—2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Resort Visby för år 2021-01-01—2021-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm 2022

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Hans Sundstrand
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se