

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 11
Org nr: 734000-2646



Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 11 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 800 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 11 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-10-27. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på högre driftkostnader i och med ökade kostnader för underhåll. Andra kostnader som har ökat jämfört med föregående år är förvaltningskostnader men även räntekostnaderna har ökat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 68%

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga skulder men inklusive nästa års amortering har under året förändrats från 151% till 142%.

I resultatet ingår avskrivningar med 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 581 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen ser med tillförsikt framåt, efter två år med kraftigt höjda driftomkostnader, som gjort att avgiftshöjningar blivit nödvändiga.

Vi har en god likviditet och en relativ låg låneskuld, ca 21 mkr, och lånen är väl fördelade över tid, det sista för omsättning 2029 (se sid 19). Detta ger en låg skuldsättning och låg räntekänslighet om räntorna skulle stiga (se sid 7). Vi har förbättrat vår förmåga att möta kommande underhållsbehov genom ökad avsättning och en ökning av underhållsfonden från 3,7 mkr till ca 4,1 mkr. Föreningen har överlag relativt bra nyckeltal som tål att jämföras (se vidare sid 7)

Fastighetsuppgifter

Föreningen fastigheten Reveljen 1 i Region Gotland med 171 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är 5-13 A-D i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	60
3 rum och kök	57
4 rum och kök	9
5 rum och kök	12



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	10
Antal p-platser	197

Total tomtarea	26 637 m ²
Total bostadsarea	11 019 m ²
Lokaler hyresrätt	74 m ²

Årets taxeringsvärde	121 472 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	121 472 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,78 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Jourttjänst och beredskap
Securitas	Låsöppning
Tele2	TV, bredband och telefoni
GEAB	El och fjärrvärme
Ragnsells	Källsortering
Kvalitetshem	Städning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Avarn	Parkeringsövervakning
Anticimex	Fågelavtal och brandskyddsavtal
Electrolux	Service av tvättstugeutrustning

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 342 tkr och planerat underhåll för 2 062 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 på 30 år visar på en rekommenderad avsättning per år med 3 604 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 320 kr/m².

För de närmaste åren (2025–2026) uppgår underhållskostnaden totalt till 4 124 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 187 kr/m². För 2025 kommer avsättning göras med 2 700 tkr vilket är i linje med den 10-åriga underhållsplanen.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 430 tkr (221 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Vid årets ingång uppgick underhållsfonden till 3 732 tkr. Under 2024 avsattes 2 430 tkr och 2 062 tkr disponeras ur fonden. Vid årets utgång uppgår fondbehållningen till 4 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stamrenovering, relining	2008-2009	
Fasadputsning	2010	
Balkongrenovering	2010	
Installationer	2014	Nydragning stammar vatten
Lägenhetsdörrar och undertak i trapphus	2014	
Fläktbyten	2015	
Installationer	2017	Injustering ventillation
Markytor	2017	Iordningsställande parkeringsytor
Stamspolning	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	inkl injustering
Byte av franska balkongdörrar(resterande)	2018	
Byte armaturer och stolpbelysning	2019	
Låsbyte	2019	
Renovering tvättstugor	2020	
Byte låssystem, målning portar	2020	
Tvättstugor	2021	
Installationer utebelysning	2021	
Renovering av tvättstugor	2022	
Byte trapphusbelysning	2022/2023	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Termostatbyte och värmecentral	2 061 798	
Planerat underhåll		
	År	
Lekplats	2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Eklund	Ordförande	2026
Leif Ingmansson	Vice ordförande	2025
Anna Ekman	Sekreterare	2025
Caroline Gravander	Ledamot	2025
Kristina Hansson	Ledamot	2025
Lotta Simonsson	Ledamot	2026
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eric Fristedt	Suppleant	2025
Jonas Öijer	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Mirchandani	Auktoriserad revisor	2025
Pia Vernersson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christofer Dahlgren	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Modigh	2025
Doris Pöppel	2025

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 218 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 775 kr/m²/år.

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

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

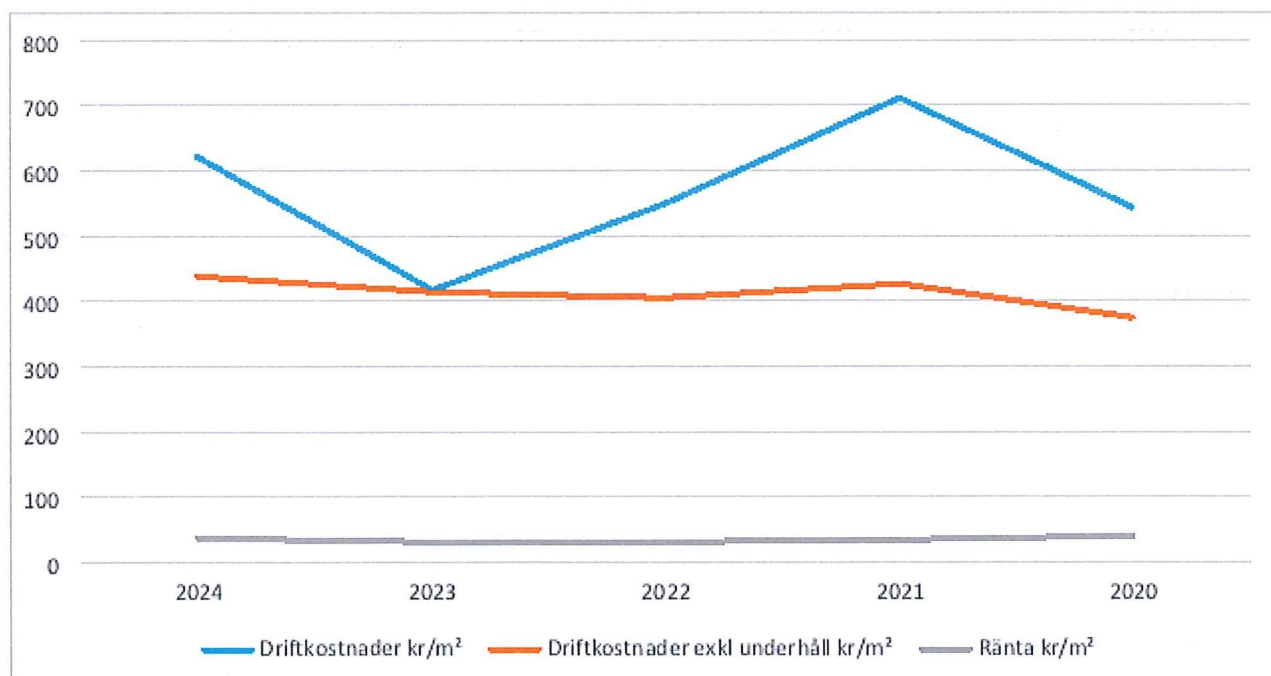


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 898	8 337	8 101	7 729
Rörelsens intäkter	8 899	8 387	8 107	7 816
Resultat efter finansiella poster*	6	2 004	646	-1 441
Resultat exkl avskrivningar	575	2 579	1 221	-866
Balansomslutning	16 937	18 114	16 733	18 020
Årets kassaflöde	-561	1 853	-740	-1 990
Soliditet %*	-43	-41	-56	-56
Likviditet %	142	151	98	97
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	93	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	775	705	684	651
Driftkostnader kr/kvm	623	417	547	710
Energikostnad kr/kvm*	252	239	225	215
Underhållsfond kr/kvm	370	336	126	113
Sparande kr/kvm*	238	237	254	205
Ränta kr/kvm	35	30	29	32
Skuldsättning kr/kvm*	2 029	2 119	2 225	2 330
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 043	2 134	2 240	2 345
Räntekänslighet %*	2,6	3,0	3,3	3,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	579 802	3 732 134	-13 681 046	2 004 262
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 004 262	-2 004 262
Reservering underhållsfond		2 430 000	-2 430 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 061 798	2 061 798	
Årets resultat				5 853
Vid årets slut	579 802	4 100 336	-12 044 986	5 853

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 676 784
Årets resultat	5 853
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 430 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 061 798
Summa	-12 039 133

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 12 039 133**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 897 802	8 336 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 455	50 562
Summa rörelseintäkter		8 899 257	8 387 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 907 215	-4 625 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-968 758	-805 603
Personalkostnader	Not 6	-147 712	-100 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-574 658	-574 658
Summa rörelsekostnader		-8 598 343	-6 105 639
Rörelseresultat		300 914	2 281 755
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 130
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	94 894	49 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-389 955	-332 082
Summa finansiella poster		-295 061	-277 492
Resultat efter finansiella poster		5 853	2 004 262
Årets resultat		5 853	2 004 262



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 787 413	13 362 071
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 787 413	13 362 071
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	256 500	256 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		256 500	256 500
Summa anläggningstillgångar		13 043 913	13 618 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga fordringar	Not 14	79 582	129 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	506 901	497 905
Summa kortfristiga fordringar		586 483	627 636
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 306 692	3 867 561
Summa kassa och bank		3 306 692	3 867 561
Summa omsättningstillgångar		3 893 176	4 495 198
Summa tillgångar		16 937 089	18 113 769



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		579 802	579 802
Fond för yttre underhåll		4 100 336	3 732 134
Summa bundet eget kapital		4 680 138	4 311 936
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 044 986	-13 681 046
Årets resultat		5 853	2 004 262
Summa fritt eget kapital		-12 039 133	-11 676 784
Summa eget kapital		-7 358 995	-7 364 848
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 571 026	18 786 698
Summa långfristiga skulder		18 571 026	18 786 698
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 935 672	4 72 522
Leverantörsskulder	Not 18	651 782	510 012
Skatteskulder	Not 19	22 753	22 323
Övriga skulder	Not 20	6 413	254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 108 437	1 434 808
Summa kortfristiga skulder		5 725 058	6 691 919
Summa eget kapital och skulder		16 937 089	18 113 769



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	300 914	2 281 755
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	574 658	574 658
	875 572	2 856 413
Erhållen ränta	94 894	54 589
Erlagd ränta	-389 955	-332 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	580 511	2 578 920
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	41 153	-102 682
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-966 861	2 077 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-345 197	4 553 640
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	-215 672	-2 700 522
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-215 672	-2 700 522
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-560 869	1 853 118
Likvida medel vid årets början	3 867 561	2 014 443
Likvida medel vid årets slut	3 306 692	3 867 561
Kassa och Bank BR	3 306 692	3 867 561



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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
Standardförbättringar fasader o balkonger	Linjär	50
Del av kostn. lägenhetsdörrar och trapphus	Linjär	25
Inventarier och verktyg	Linjär	3 år
Markanläggningar, uteplatser	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 539 164	7 763 268
Hyrer, lokaler	69 028	63 094
Hyrer, garage	52 536	52 536
Hyrer, p-platser	208 790	209 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-698	-3 648
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 940	-5 940
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 349	-2 910
Övriga avgifter	0	214 200
Övriga ersättningar	36 271	44 364
Fakturerade kostnader	0	2 788
Summa nettoomsättning	8 897 802	8 336 832

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 580	1 380
Försäkringsersättningar	-2 125	49 182
Summa övriga rörelseintäkter	1 455	50 562

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 061 798	-52 938
Reparationer	-341 966	-307 207
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-283 450	-276 439
Försäkringspremier	-257 922	-217 070
Kabel- och digital-TV	-242 811	-238 492
Återbäring från Riksbyggen	800	7 700
Obligatoriska besiktningar	-75 801	-3 613
Bevakningskostnader	-14 857	-11 869
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-50 000
Snö- och halkbekämpning	-134 665	-181 631
Statuskontroll	0	-11 248
Förbrukningsinventarier	-150 111	-143 052
Vatten	-938 183	-898 910
Fastighetsel	-232 744	-211 191
Uppvärmning	-1 621 028	-1 541 436
Sophantering och återvinning	-320 713	-302 320
Förvaltningsarvode drift	-231 966	-185 331
Summa driftskostnader	-6 907 215	-4 625 046

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-806 468	-702 467
Arvode, yrkesrevisor	-25 565	-22 912
Övriga förvaltningskostnader	-43 125	-25 078
Kreditupplysningar	-4 226	-1 468
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 212	-39 974
Representation	-5 525	0
Kontorsmateriel	-14 885	-2 224
Medlems- och föreningsavgifter	-6 840	-6 840
Bankkostnader	-5 958	-4 641
Övriga externa kostnader	-21 955	0
Summa övriga externa kostnader	-968 758	-805 603

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-109 500	-74 300
Sammanträdesarvoden	0	1 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-6 391
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	0
Sociala kostnader	-34 212	-21 442
Summa personalkostnader	-147 712	-100 333



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-184 729	-184 729
Avskrivning Markanläggningar	-16 929	-16 929
Avskrivningar tillkommande utgifter	-373 000	-373 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-574 658	-574 658

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar via Intresseföreningen	0	5 130
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 130

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	0	954
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	92 814	46 876
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	427	171
Övriga ränteintäkter Skatteverket	1 652	1 458
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	94 894	49 459

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-389 666	-332 060
Övriga räntekostnader	-289	-22
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-389 955	-332 082



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 236 462	9 236 462
Mark	624 601	624 601
Tillkommande utgifter	17 359 140	17 359 140
Markanläggning	169 289	169 289
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 389 492	27 389 492
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 357 527	-8 172 797
Tillkommande utgifter	-5 575 460	-5 202 460
Markanläggningar	-94 434	-77 505
	-14 027 421	-13 452 762
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-184 729	-184 729
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-373 000	-373 000
Årets avskrivning markanläggningar	-16 929	-16 929
	-574 658	-574 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 602 079	-14 027 421
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 787 413	13 362 071
Varav		
Byggnader	694 206	878 935
Mark	624 601	624 601
Tillkommande utgifter	11 410 680	11 783 680
Markanläggningar	57 926	74 855
Taxeringsvärden		
Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	472 000	472 000
Totalt taxeringsvärde	121 472 000	121 472 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 472 000</i>	<i>91 472 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	123 120	123 120
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 120	123 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-123 120	-123 120
	-123 120	-123 120
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-123 120	-123 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-123 120	-123 120
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
513 garantikpaitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	256 500	256 500
Summa andra långfristiga fordringar	256 500	256 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	79 582	80 499
Andra kortfristiga fordringar (försäkringsersättning)	0	49 182
Summa övriga fordringar	79 582	129 681

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	288 871	257 922
Förutbetalt förvaltningsarvode	217 543	179 280
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	60 703
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	506 901	497 905

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel SBAB	2 477 251	3 084 437
Transaktionskonto Swedbank	829 441	783 124
Summa kassa och bank	3 306 692	3 867 561

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	22 506 698	23 511 220
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–950 672	–1 004 522
Lån som ska omsättas kommande verksamhetsår (kortfristig skuld)	–2 985 000	–3 720 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 571 026	18 786 698

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK		2025-01-30	53 850,00	0,00	53 850,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-03-30	3 135 000,00	0,00	150 000,00	2 985 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2026-01-30	5 620 160,00	0,00	160 000,00	5 460 160,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2027-03-30	1 656 000,00	0,00	368 000,00	1 288 000,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2027-03-30	3 720 000,00	0,00	80 000,00	3 640 000,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2028-04-30	1 402 768,00	0,00	56 488,00	1 346 280,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2029-03-30	6 225 000,00	25 000,00	100 000,00	6 150 000,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2029-12-01	1 664 396,00	9 046,00	36 184,00	1 637 258,00
Summa			23 477 174,00	34 046,00	1 004 522,00	22 506 698,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 950 672 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 2 985 000 kr som löper ut under nästa räkenskapsår och avsikten är inte att lösa lånet utan istället villkorsändra. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet Av den långfristiga skulden förfaller 19 521 698 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 2 985 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	651 782	510 012
Summa leverantörsskulder	651 782	510 012

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	22 749	25 904
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	283 450	276 439
Debiterad preliminärskatt	-283 446	-280 020
Summa skatteskulder	22 753	22 323

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Oidentifierade inbetalningar	6 413	254
Summa övriga skulder	6 413	254

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 942	20 000
Upplupna räntekostnader	76 711	65 019
Upplupna driftskostnader	0	90 648
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	92 548	208 987
Upplupna elkostnader	24 951	18 403
Upplupna värmekostnader	224 581	232 962
Upplupna styrelsearvoden	76 200	74 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 081	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-7 081	17 657
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	589 504	706 833
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 108 437	1 434 808

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 080 000	36 080 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Linda Eklund

Anna Ekman

Leif Ingmansson

Caroline Gravander

Kristina Hansson

Lotta Simonsson

Jakob Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revision & Redovisning på Gotland AB
Roger Mirchandani, auktoriserad revisor

Pia Vernersson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557543325582

Dokument

Årsredovisning Visbyhus 11 2024 1
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-04-03 13:36:03 CEST (+0200) av
Sebastian Kippel (SK)
Färdigställt 2025-04-08 10:26:04 CEST (+0200)

Initierare

Sebastian Kippel (SK)
Riksbyggen
sebastian.kippel@riksbyggen.se

Signerare

Linda Eklund (LE)
linda.evelina eklund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Evelina Eklund"
Signerade 2025-04-03 13:44:46 CEST (+0200)

Anna Ekman (AE)
annaekman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA MARGARETHA EKMAN"
Signerade 2025-04-03 13:42:25 CEST (+0200)

Leif Ingmansson (LI)
leifingmansson50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Karl Inge Ingmansson"
Signerade 2025-04-03 13:39:47 CEST (+0200)

Caroline Gravander (CG)
lina.gravander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE GRAVANDER"
Signerade 2025-04-03 13:54:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543325582

Kristina Hansson (KH)
stinam.hansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Maria Hansson"
Signerade 2025-04-07 11:53:55 CEST (+0200)

Lotta Simonsson (LS)
lotta.friskvard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOTTA SIMONSSON"
Signerade 2025-04-07 11:33:11 CEST (+0200)

Jakob Jakobsson (JJ)
jakob.jakobsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof
Jakob Jakobsson"
Signerade 2025-04-07 10:25:29 CEST (+0200)

Pia Verneresson (PV)
pialena220@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia
Lena Verneresson"
Signerade 2025-04-07 13:47:07 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)
roger.mirchandani@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Mirchandani"
Signerade 2025-04-08 10:26:04 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543325582

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Visbyhus nr 11

Org.nr 734000-2646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Visbyhus nr 11 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den

Roger Mirchandani

Auktoriserad revisor

Pia Vernersson

Förtroendeväld revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543674126

Dokument

Visbyhus 11 - Revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-04-08 09:06:41 CEST (+0200) av

Sebastian Kippel (SK)

Färdigställt 2025-04-08 13:52:47 CEST (+0200)

Initierare

Sebastian Kippel (SK)

Riksbyggen

sebastian.kippel@riksbyggen.se

Signerare

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Mirchandani"

Signerade 2025-04-08 13:52:47 CEST (+0200)

Pia Vernersson (PV)

pialena220@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia
Lena Vernersson"

Signerade 2025-04-08 09:08:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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, arvas 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Visbyhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 11 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

