

---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 20  
Org nr: 7164049509



**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
VISBYHUS NR 20**

**Plats: Föreningens trädgård**

**DAGORDNING**

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter (även extern)
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 20 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade reparation och högre ränteintäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 173% till 104%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 418% till 509%.

I resultatet ingår avskrivningar med 178 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 348 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 487 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 25 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ringaren 20 i Region Gotland. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adresser är S:t Michaelsgränd 3-9 och Adelsgatan 21 A-D i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
5	7	4	2	18

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Carportar	P-platser
2	11	2

Total tomtarea	2 427 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 479 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	493 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	33 829 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 829 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 41,43 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggens kontor i Visby har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Visby. 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.

#### 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 56 tkr och planerat underhåll för 161 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan** visar på en evig kostnad på 281 tkr.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Trapphus	2014
Uteplats	2014
Belysning ute	2016
Fönstermålning	2016
Lokal	2017
Fönstermålning	2017
Huskropp utvändigt	2018
Installation DUC	2021
Byte värmeaggregat butikslokal	2021
Byte grind	2021

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer, avloppsrör	110 800
Huskropp utvändigt, balkong	50 416



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sandra Håkansson	Ordförande	2025
Sofie Karlsson	Ledamot	2026
Fredrik Emdén	Ledamot	2026
Henrik Ejderholm	Ledamot	2025
Marie Magnusson	Riksbyggen	2025

#### Styrelsesuppleanter

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Adam Eriksson	Suppleant 2025
Lotta Asplund	Suppleant 2025
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen 2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025
Richard Minogue	Intern revisor	2025
Anna Lipponen	Intern suppleant	2025

#### Valberedning

<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emma Ottosson, sammankallande 2025
Kerstin Mattsson 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 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m<sup>2</sup>/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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

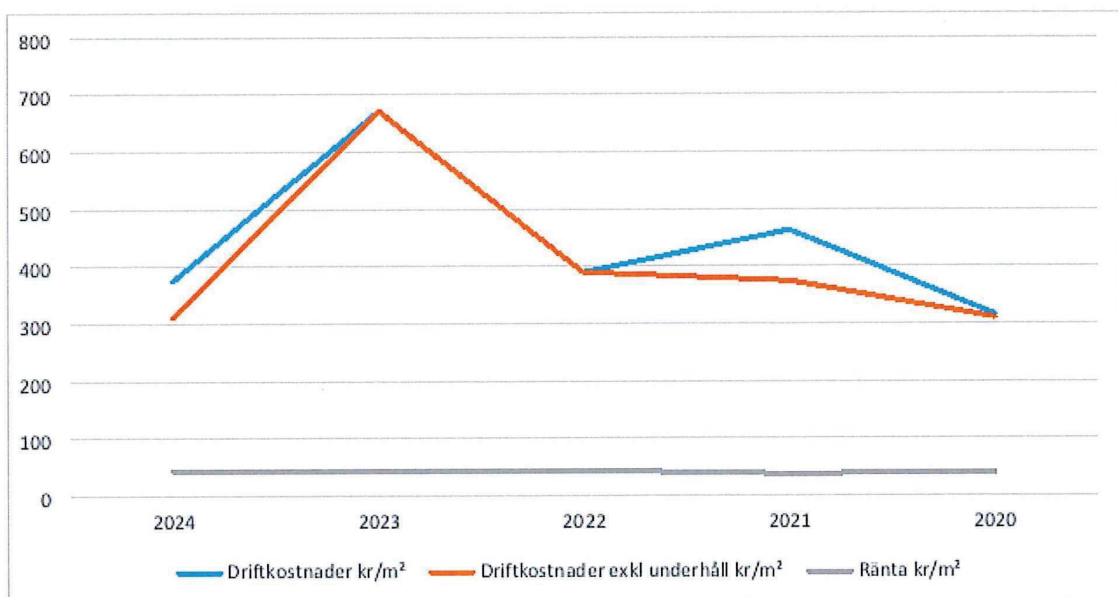


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 728	1 766	1 746	1 561
Rörelsens intäkter	1 729	1 963	1 747	1 565
Resultat efter finansiella poster*	169	-199	330	-39
Resultat exkl avskrivningar	348	-21	509	140
Balansomslutning	11 560	11 598	11 771	11 496
Årets kassaflöde	319	-210	444	27
Soliditet %*	43	42	43	41
Likviditet %	509	418	509	461
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	55	49	55	59
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	646	646	646	627
Driftkostnader kr/kvm	547	838	487	577
Energikostnad kr/kvm*	215	207	186	187
Underhållsfond kr/kvm	1 015	947	810	673
Sparande kr/kvm*	258	-11	258	180
Ränta kr/kvm	58	51	51	46
Skuldsättning kr/kvm*	3 069	3 124	3 172	3 221
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 092	4 165	4 230	4 295
Räntekänslighet %*	6,3	6,5	6,6	6,9

\* 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	2 175 001	1 866 894	1 003 643	-199 109
Disposition enl. årsstämmobeslut			-199 109	199 109
Reservering underhållsfond		295 000	-295 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-161 215	161 215	
Årets resultat				169 349
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 175 001</b>	<b>2 000 679</b>	<b>670 749</b>	<b>169 349</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	804 534
Årets resultat	169 349
Årets fondreservering	-295 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	161 215
<b>Summa</b>	<b>840 099</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**840 099**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 728 028	1 765 779
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	197 594
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 728 568</b>	<b>1 963 373</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 078 143	-1 651 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 798	-196 554
Personalkostnader	Not 6	-21 181	-85 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 359	-178 359
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 513 480</b>	<b>-2 111 933</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>215 092</b>	<b>-148 560</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	540
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 036	50 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-113 778	-101 175
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 743</b>	<b>-50 549</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 349</b>	<b>-199 109</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>169 349</b>	<b>-199 109</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 9	8 540 585	8 718 944
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>8 540 585</strong>	<strong>8 718 944</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	27 000	27 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>27 000</strong>	<strong>27 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>8 567 585</strong>	<strong>8 745 944</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Övriga fordringar		15 048	14 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	199 482	378 571
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>214 530</strong>	<strong>393 567</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 12	2 777 618	2 458 324
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>2 777 618</strong>	<strong>2 458 324</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>2 992 148</strong>	<strong>2 851 891</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>11 559 733</strong>	<strong>11 597 835</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	2 175 001	2 175 001	
Fond för yttre underhåll	2 000 679	1 866 894	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 175 680</strong>	<strong>4 041 895</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	670 749	1 003 643	
Årets resultat	169 349	-199 109	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>840 099</strong>	<strong>804 534</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>5 015 779</strong>	<strong>4 846 430</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 677 436	5 102 856
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>3 677 436</strong>	<strong>5 102 856</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 375 273	1 056 750
Leverantörsskulder		146 497	205 351
Skatteskulder		5 955	8 647
Övriga skulder		76 399	51 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	262 394	325 833
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>2 866 518</strong>	<strong>1 648 549</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>11 559 733</strong>	<strong>11 597 835</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	215 092	-148 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	178 359	178 359
	<b>393 451</b>	<b>29 798</b>
Erhållen ränta	68 036	50 626
Erlagd ränta	-113 778	-101 175
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>347 709</b>	<b>-20 750</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	179 037	-215 362
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 217 969	97 742
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 744 715</b>	<b>-138 370</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av lån	-1 425 421	-71 728
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 425 421</b>	<b>-71 728</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	319 294	-210 098
Likvida medel vid årets början	2 458 324	2 668 422
Likvida medel vid årets slut	2 777 618	2 458 324
Kassa och Bank BR	2 777 618	2 458 324



# 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	66,5

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	954 912	954 912
Hyror, lokaler	716 000	824 053
Hyror, p-platser	53 100	53 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 425	-5 175
Rabatter	0	-62 844
Övriga ersättningar	5 445	1 733
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 728 032</b>	<b>1 765 779</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	540	480
Försäkringsersättningar	0	197 114
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>540</b>	<b>197 594</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-161 216	0
Reparationer	-56 337	-859 479
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-109 630	-108 892
Försäkringspremier	-136 832	-114 252
Kabel- och digital-TV	-66 245	-67 668
Återbäring från Riksbyggen	200	1 900
Serviceavtal	0	-2 169
Sotning	0	-1 661
Bevakningskostnader	0	-1 484
Snö- och halkbekämpning	-31 660	-48 525
Förbrukningsinventarier	-17 493	-2 992
Vatten	-122 579	-112 484
Fastighetsel	-74 041	-89 979
Uppvärmning	-226 535	-205 360
Sophantering och återvinning	-71 262	-38 618
Förvaltningsarvode drift	-4 512	-177
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 078 143</b>	<b>-1 651 839</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-168 790	-154 249
IT-kostnader	-8 927	-7 897
Arvode, yrkesrevisor	-19 574	-17 463
Övriga förvaltningskostnader	-20 517	-2 680
Kreditupplysningar	-240	-10
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 876	-1 008
Telefon och porto	0	-3 364
Medlems- och föreningsavgifter	-8 983	-8 383
Bankkostnader	-1 891	-1 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-235 798</b>	<b>-196 554</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-13 312	-32 499
Styrelsearvoden	0	-30 200
Pensionskostnader	-312	-1 398
Sociala kostnader	-7 557	-21 085
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-21 181</b>	<b>-85 182</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiellaanläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-178 359	-178 359
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-178 359</b>	<b>-178 359</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-113 650	-101 175
Räntekostnader till kreditinstitut	-129	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-113 778</b>	<b>-101 175</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	11 890 573	11 890 573
Mark	1 800 000	1 800 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 690 573</b>	<b>13 690 573</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 971 631	-4 793 272
	<b>-4 971 631</b>	<b>-4 793 272</b>

**Årets avskrivningar**

## Årets avskrivning byggnader

	-178 359	-178 359
	<b>-178 359</b>	<b>-178 359</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 149 990</b>	<b>-4 971 631</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	6 740 584	6 918 943
Mark	1 800 000	1 800 000

**Taxeringsvärden**

## Bostäder

	25 800 000	25 800 000
--	------------	------------

## Lokaler

	8 029 000	8 029 000
--	-----------	-----------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>33 829 000</b>	<b>33 829 000</b>
--	-------------------	-------------------

## varav byggnader

	23 000 000	23 000 000
--	------------	------------

## varav mark

	10 829 000	10 829 000
--	------------	------------



**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
54 st garantikapitalbevis i Intresseföreningen	27 000	27 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>27 000</b>	<b>27 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	153 250	136 832
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 711	39 104
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 520	5 520
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	197 114
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>199 482</b>	<b>378 571</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 283 855	1 916 170
Transaktionskonto	493 763	542 154
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 777 618</b>	<b>2 458 324</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 052 709	6 159 606
Omsättning lån (kortfristig del)	-2 278 917	-960 394
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-96 356	-96 356
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 677 436</b>	<b>5 102 856</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,69%	2025-03-03	960 394,00	0,00	78 424,00	881 970,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-06-01	1 404 338,00	0,00	7 391,00	1 396 947,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2027-12-01	3 794 874,00	0,00	21 082,00	3 773 792,00
<b>Summa</b>			<b>6 159 606,00</b>	<b>0,00</b>	<b>106 897,00</b>	<b>6 052 709,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 96 356 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 385 424 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 570 929 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 881 970 kr och 1 396 947 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	0	9 161
Upplupna sociala avgifter	4 949	4 949
Upplupna räntekostnader	12 668	14 152
Upplupna driftskostnader	4 833	15 291
Upplupna elkostnader	9 485	5 743
Upplupna värmekostnader	30 544	29 219
Upplupna styrelsearvoden	15 750	15 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 343
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	184 164	215 224
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>262 394</b>	<b>325 833</b>

**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 779 000	11 779 000

**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

Sandra Håkansson

Henrik Ejderholm

Sofie Karlsson

Fredrik Emdén

Marie Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor  
Revision och Redovisning på Gotland AB

Richard Minogue/Intern revisor  
Brf Visbyhus 20



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 20  
Org.nr 716404-9509

## 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna red beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 granskningssåtgärder 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med revisionslagen 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 20 för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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

Roger Mirchandani  
Auktoriserad revisor

Richard Minogue  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557544774989

## Document

### Årsredovisning 2024

Main document

19 pages

Initiated on 2025-04-22 10:37:49 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2025-05-05 12:01:11 CEST (+0200)

## Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

## Signatories

Sandra Håkansson (SH)

sandra@gotlandsspecialisten.se



The name returned by Swedish BankID was "SANDRA HÅKANSSON"

Signed 2025-04-22 12:13:30 CEST (+0200)

Henrik Ejderholm (HE)

henrik.ejderholm@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK JOHAN GUNNAR EJDERHOLM"

Signed 2025-05-01 12:25:23 CEST (+0200)

Sofie Karlsson (SK)

sofie.karlsson@payex.com



The name returned by Swedish BankID was "SOFIE KARLSSON"

Signed 2025-04-22 14:14:58 CEST (+0200)

Fredrik Emden (FE)

fredrik@emden.se



The name returned by Swedish BankID was "Fredrik Thord Henning Emdén"

Signed 2025-05-01 11:42:14 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557544774989

Marie Magnusson (MM)  
*marie.magnusson@riksbyggen.se*



*The name returned by Swedish BankID was "MARIE NILSSON"*  
*Signed 2025-04-22 10:44:24 CEST (+0200)*

Richard Monogue (RM1)  
*richard.minogue@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Richard John Minogue"*  
*Signed 2025-05-05 12:01:11 CEST (+0200)*

Roger Mirchandani (RM2)  
*roger.mirchandani@lr-revision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"*  
*Signed 2025-05-01 12:39:08 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Verification

Transaction 09222115557544776613

## Document

**Brf Visbyhus 20 rev.ber 2024**  
Main document  
3 pages  
*Initiated on 2025-04-22 10:39:51 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)*  
*Finalised on 2025-05-05 12:02:04 CEST (+0200)*

## Initiator

**Malin Olsson Karivainio (MOK)**  
Riksbyggen  
*malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se*

## Signatories

**Roger Mirchandani (RM1)**  
*roger.mirchandani@lr-revision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"*  
*Signed 2025-05-01 12:38:07 CEST (+0200)*

**Richard Minogue (RM2)**  
*richard.minogue@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Richard John Minogue"*  
*Signed 2025-05-05 12:02:04 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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, fastighetservice 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, 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.

### **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 20

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Visbyhus nr 20 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](http://www.riksbyggen.se)

