
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

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 9 200 kronor i återbäring samt 24 624 kronor i utdelning.

§ 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) 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 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-14.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader och lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för bl.a. reparationer, underhåll, snöröjning och statuskontroll. Vissa kostnader såsom vatten har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 55%. Anledningen till sänkningen är ändrad redovisningsmetod för lång- och kortfristiga lån, se vidare not 18 i notförteckningen.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 221 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 Proinova försäkringsmäklare.

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
Total lokalarea	74 m ²

Årets taxeringsvärde	121 472 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 508 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,73 % 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	Jourtjänst och beredskap
Securitas	Låsöppning
Tele2	TV, bredband och telefoni
GEAB	El och fjärrvärme
Ragnsells	Källsortering
Kvalitetshem	Städning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Avarn	Parkeringsövervakning

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 205 tkr och planerat underhåll för 1 592 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

Föreningens underhållsplan på 30 år visar på en rekommenderad avsättning per år med 3 246 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 288 kr/m².

Den eviga kostnaden uppgår till 3 376 tkr per år vilket motsvarar 300 kr/m². För det närmaste åren (2023-2024) uppgår underhållskostnaden totalt till 2 289 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 206 kr/m². För 2023 kommer avsättning göras med 2 390 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 738 tkr (158 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den rekommenderade avsättningen.

Vid årets ingång uppgick underhållsfonden till 1 249 tkr. Under 2022 avsattes 1 738 tkr och 1 592 tkr disponeras ur fonden. Vid årets utgång uppgår fondbehållningen till 1 395 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	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fortsatt renovering av tvättstugor	1 363 615
Byte trapphusbelysning	228 793

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte växlare, pump, UC och kärl	2023	Framflyttat från 2022
Termostatbyte, inomhusgivare	2023	

Det planerade underhållet har flyttats fram eftersom föreningen håller på med energikartläggning via Riksbyggen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Karin Gustafsson	Ordförande	2024
Anna Ekman	Sekreterare	2023
Victor Owen-Berghmark	Ledamot	2024
Marianne Lindenfalk	Ledamot	2023
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Reza Yawari (avgått)	Suppleant	2023
Viktoria Olsson	Suppleant	2023
Britt-Louise Nordvall	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023
Christofer Dahlgren	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Werkelin	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Modigh	2023
Doris Pöppel	2023

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

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år.

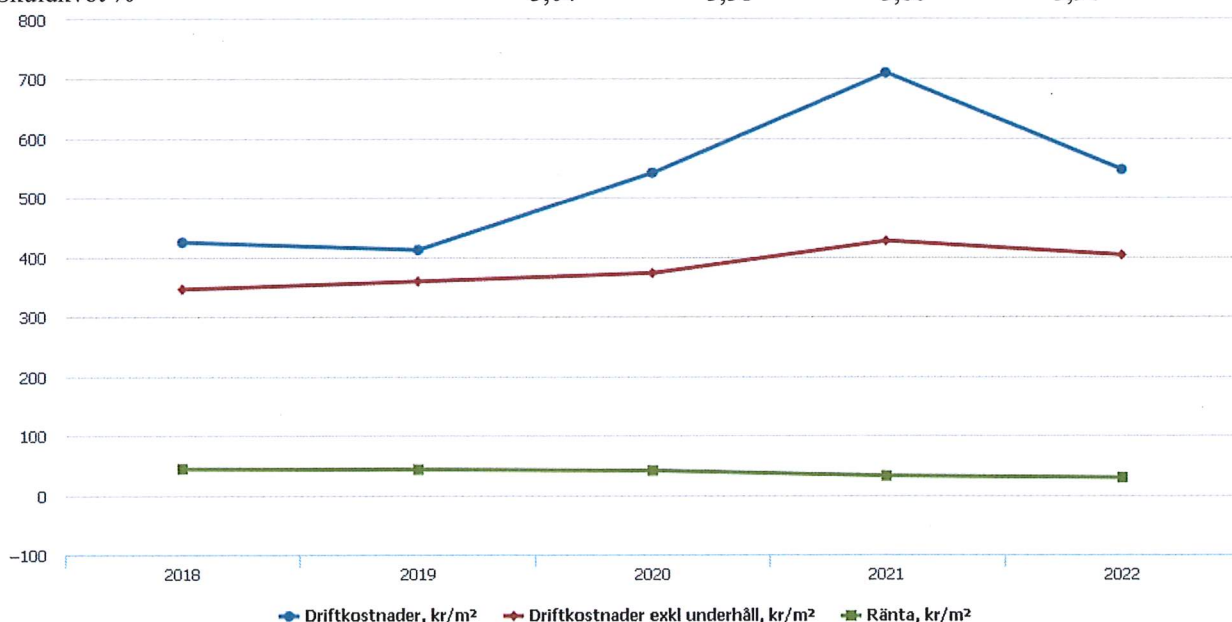
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Följande aktiviteter är genomförda.

- Ett 5-årigt avtal med GEAB löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Föreningen har genomfört byte av belysningsstolpar och armaturer under 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 843	7 483	7 137	6 875	6 863
Rörelsens intäkter	8 107	7 816	7 502	7 139	7 191
Resultat efter finansiella poster	646	-1 441	2	1 092	853
Årets resultat	646	-1 441	2	1 092	853
Resultat exklusive avskrivningar	1 221	-866	577	1 659	1 416
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-517	-2 604	-623	727	484
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	157	108	85	85
Balansomslutning	16 733	18 020	20 588	20 891	21 464
Kassaflöde, indirekt metod	-740	-1 990	244	-122	-1 079
Soliditet %	-56	-56	-42	-41	-45
Likviditet %	55	97	158	204	171
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	651	620	597	597
Driftkostnader, kr/m ²	547	710	542	412	422
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	263	427	373	359	343
Ränta, kr/m ²	29	32	41	43	44
Underhållsfond, kr/m ²	126	113	239	300	269
Lån, kr/m ²	2 225	2 330	2 435	2 538	2 639
Skuldkvot %	3,04	3,31	3,60	3,94	4,07



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	579 802	1 249 479	-10 404 176	-1 440 552
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 440 552	1 440 552
Reservering underhållsfond		1 738 000	-1 738 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 592 408	1 592 408	
Årets resultat				646 336
Vid årets slut	579 802	1 395 071	-11 990 320	646 336

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 844 728
Årets resultat	646 336
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 738 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 592 408
Summa	-11 343 984

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 343 984**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 842 988	7 482 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	263 824	333 290
Summa rörelseintäkter		8 106 812	7 816 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 064 463	-7 877 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 820	-345 198
Personalkostnader	Not 6	-139 891	-138 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-574 658	-574 658
Summa rörelsekostnader		-7 173 831	-8 935 131
Rörelseresultat		932 981	-1 118 924
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	24 624	24 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 731	7 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-322 000	-353 693
Summa finansiella poster		-286 644	-321 628
Resultat efter finansiella poster		646 336	-1 440 552
Årets resultat		646 336	-1 440 552

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 936 729	14 511 387
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 936 729	14 511 387
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	256 500	256 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		256 500	256 500
Summa anläggningstillgångar		14 193 229	14 767 887
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	227
Övriga fordringar	Not 15	81 046	81 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	443 909	415 779
Summa kortfristiga fordringar		524 955	497 922
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 014 443	2 754 282
Summa kassa och bank		2 014 443	2 754 282
Summa omsättningstillgångar		2 539 398	3 252 204
Summa tillgångar		16 732 627	18 020 092

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		579 802	579 802
Fond för yttre underhåll		1 395 071	1 249 479
Summa bundet eget kapital		1 974 873	1 829 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 990 320	-10 404 176
Årets resultat		646 336	-1 440 552
Summa fritt eget kapital		-11 343 984	-11 844 728
Summa eget kapital		-9 369 110	-10 015 446
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 487 220	24 677 292
Summa långfristiga skulder		21 487 220	24 677 292
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 190 072	1 166 072
Förskott från kunder	Not 19	18 900	37 800
Leverantörsskulder	Not 20	268 371	997 993
Skatteskulder	Not 21	26 399	23 061
Övriga skulder	Not 22	2 814	2 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 107 961	1 130 741
Summa kortfristiga skulder		4 614 517	3 358 246
Summa eget kapital och skulder		16 732 627	18 020 092

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	646 336	-1 440 552
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	574 658	574 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 220 994	-865 894
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-27 033	3 494
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 256 271	38 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 450 232	-824 140
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 190 072	-1 166 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 190 072	-1 166 072
Årets kassaflöde	-739 839	-1 990 213
Likvidamedel vid årets början	2 754 282	4 744 495
Likvidamedel vid årets slut	2 014 443	2 754 282

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 536 792	7 177 848
Hyror, lokaler	56 928	54 528
Hyror, garage	52 536	52 536
Hyror, p-platser	206 453	205 841
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 588	-1 896
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 133	-5 940
Summa nettoomsättning	7 842 988	7 482 917

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter (lgh dörrar)	214 200	214 200
Övriga ersättningar (pantsättnings- och överlåtelseavgifter)	43 765	32 305
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	7 500
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter och vidarefakturerad kostnad)	5 859	1 680
Försäkringsersättningar	0	77 605
Summa övriga rörelseintäkter	263 824	333 290

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 592 408	-3 144 500
Reparationer	-205 460	-420 083
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-264 469	-254 569
Försäkringspremier	-193 508	-189 045
Kabel- och digital-TV	-230 621	-228 437
Återbäring från Riksbyggen	9 200	7 800
Obligatoriska besiktningar	0	-3 060
Bevakningskostnader	-7 594	-22 038
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 680	-23 287
Snö- och halkbekämpning	-98 027	-113 449
Statuskontroll	-17 078	-163 924
Förbrukningsinventarier	-101 747	-60 464
Vatten	-808 588	-690 700
Fastighetsel	-203 987	-200 979
Uppvärmning	-1 479 979	-1 493 124
Sophantering och återvinning	-290 578	-308 927
Förvaltningsarvode drift	-576 938	-568 232
Summa driftskostnader	-6 064 463	-7 877 018

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-248 309	-242 804
Resekostnader	0	-789
Arvode, yrkesrevisor	-18 125	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-74 062	-42 391
Påminnelseavgifter	-2 034	-1 680
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 493	-33 317
Representation	-178	0
Kontorsmateriel	-1 578	-1 287
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-102	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 840	-5 130
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-394 820	-345 198

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-4 200
Styrelsearvoden	-102 800	-98 300
Sammanträdesarvoden	-3 700	-4 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 137	-6 012
Sociala kostnader	-27 254	-25 745
Summa personalkostnader	-139 891	-138 257

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på andelar via Intresseföreningen	24 624	24 624
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	24 624	24 624

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 530	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 061	7 390
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	50
Övriga ränteintäkter	84	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 731	7 441

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-321 804	-353 443
Övriga räntekostnader	-196	-250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-322 000	-353 693

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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
	27 389 492	27 389 492
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 389 492	27 389 492
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 988 068	-7 803 339
Tillkommande utgifter	-4 829 460	-4 456 460
Markanläggningar	-60 576	-43 647
	-12 878 104	-12 303 446
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	-13 452 762	-12 878 104
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 937 729	14 511 387
Varav		
Byggnader	1 064 664	1 248 394
Mark	624 601	624 601
Tillkommande utgifter	12 156 680	12 529 680
Markanläggningar	91 784	108 712
Taxeringsvärden		
Bostäder	121 000 000	116 000 000
Lokaler	472 000	508 000
Totalt taxeringsvärde	121 472 000	116 508 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 472 000</i>	<i>86 508 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	326 289	326 289
Installationer	123 120	123 120
	449 409	449 409
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	449 409	449 409
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-326 289	-326 289
Installationer	-123 120	-123 120
	-449 409	-449 409
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-326 289	-326 289
Installationer	-123 120	-123 120
	-449 409	-449 409
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-449 409	-449 409
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
513 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	256 500	256 500
Summa andra långfristiga fordringar	256 500	256 500
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	227
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	227
Not 15 Övriga fordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	81 046	81 916
Summa övriga fordringar	81 046	81 916

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	217 070	193 508
Förutbetalt förvaltningsarvode	150 893	148 455
Förutbetald renhållning	4 537	4 394
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 582	57 650
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 827	11 772
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 909	415 779

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	937 554	2 083 479
Transaktionskonto	1 076 889	670 803
Summa kassa och bank	2 014 443	2 754 282

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	24 677 292	25 843 364
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 166 072	-1 166 072
Villkorsändring lån (kortfristig skuld)	-2 024 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	21 487 220	24 677 292

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,76%	2023-03-30	2 392 000,00	368 000,00	2 024 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-03-30	3 880 000,00	80 000,00	3 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-01-30	484 650,00	215 400,00	269 250,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-03-30	3 435 000,00	150 000,00	3 285 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2026-01-30	5 940 160,00	160 000,00	5 780 160,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2028-04-30	1 515 744,00	56 488,00	1 459 256,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2029-03-30	6 450 000,00	100 000,00	6 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2029-12-01	1 745 810,00	36 184,00	1 709 626,00
Summa			25 843 364,00	1 200 118,00	24 677 292,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 166 072 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 2 024 000 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 15 158 410 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 518 882 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 Stadshypoteks lån om 2 024 000 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 19 Förskott från kunder	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder (lgh dörrar)	18 900,00	37 800,00
Summa förskott från kunder	18 900,00	37 800,00
Not 20 Leverantörsskulder	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	268 371	997 993
Summa leverantörsskulder	268 371	997 993
Not 21 Skatteskulder	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	23 830	21 056
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	264 469	254 569
Debiterad preliminärskatt	-261 900	-252 564
Summa skatteskulder	26 399	23 061
Not 22 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 579
Oidentifierade inbetalningar	2 814	0
Summa övriga skulder	2 814	2 579
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 300	30 000
Upplupna räntekostnader	62 364	65 201
Upplupna driftskostnader	1 519	5 216
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 576
Upplupna elkostnader	17 523	16 747
Upplupna värmekostnader	216 986	223 019
Upplupna styrelsearvoden	102 800	98 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 432	3 304
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	662 038	677 379
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 107 961	1 130 741
Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
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.

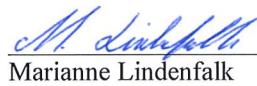
Styrelsens underskrifter

Visby 23-03-07

Ort och datum


Anna-Karin Gustafsson



Anna Ekman

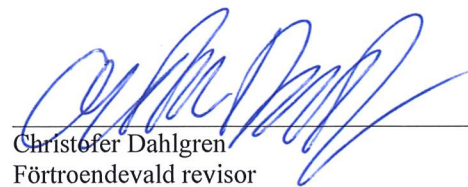

Marianne Lindenfalk


Victor Owen-Berghmark


Jakob Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/4 2023


Anita Levander, Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB


Christofer Dahlgren
Förtroendevald revisor

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 11 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana

uppgifter är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning

innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 3/4 2023



Grant Thornton Sweden AB
Anita Levander
Auktoriserad revisor



Christofer Dahlgren
Förtroendevald revisor
RBF Visbyhus nr 11

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Visbyhus nr 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

