

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Visbyhus nr 14  
Org nr: 734000-4097



## Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 14 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 8 600 kronor i återbäring samt 43 200 kronor i utdelning.



**Dagordning ordinarie föreningsstämma 8 maj 2023**

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 stämмоordförande ska 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 ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen:
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 14 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är likvärdigt med tidigare år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 242% till 202%.

I resultatet ingår avskrivningar med 878 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 121 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kölen 1 och Kölen 2 i Region Gotland med 300 lägenheter samt 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adresser är Styrmansgatan 1-359 och Jungmansgatan 2-240 i Visby

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad Folksam via Proinova

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
50	88	112	50	300

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Carport	P-platser
1	159	194

Total bostadsarea 20 123 m<sup>2</sup>

Total tomtarea 64 857 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 177 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 159 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### 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 939 tkr och planerat underhåll för 4 156 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 749 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 837 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen högre än den genomsnittliga kostnaden.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	362 248
Dörrar	3 794 000

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Installation	2014
Markytor	2014
Tvättstugor	2015
Takrenovering	2015-2017
Markytor	2015
Lokalen	2016
Tvättstugor	2017
Installationer	2017
Byte tak och tilläggsisolering	2017
Installation, El	2018
Målning av dörrar	2019
Tvättstugor	2019
Installationer, värme	2019
Markytor	2019
Tvättstuga	2020
Värmesystem	2020
Markytor	2020
Målning	2021
Kulvert	2021
Dörrar	2021

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>
Sigun Persson	Ordförande	2023
Yvonne Ringbom	Sekreterare	2023
Göran Persson	Vice ordförande	2024
Tord Bjuresten	Ledamot	2024
Maria Nilsson	Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anneli Adolfsson Rosén	Suppleant	2024
Mathilda Persson	Suppleant	2023
Malin Olsson Karivanio	Riksbyggen	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	2023
Tore Karlström	Intern revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Molin	Sammanställande	2023
Åke Magnusson		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 381 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 385 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5 % från 2023-01-01.

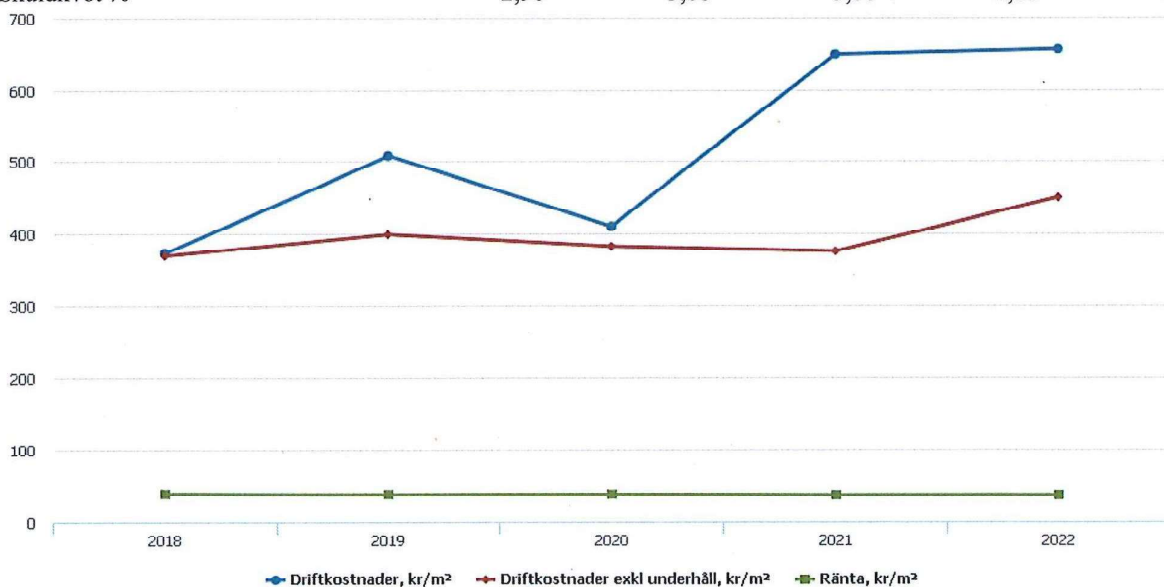
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 630 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 916	12 435	12 434	12 429	12 439
Resultat efter finansiella poster	-2 999	-2 794	1 785	-181	2 538
Årets resultat	-2 999	-2 794	1 785	-181	2 538
Resultat exklusive avskrivningar	-2 121	-2 102	2 499	554	3 274
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 958	-3 602	999	-946	1 774
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	91	75	75	75	75
Balansomslutning	25 197	29 510	32 420	30 789	30 465
Kassaflöde, indirekt metod	-3 541	-6 189	1 275	988	2 351
Soliditet %	-69	-48	-35	-43	-43
Likviditet %	202	242	428	422	534
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	630	606	606	606	606
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	656	648	410	508	373
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	450	402	382	399	369
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	37	37	38	38	39
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	122	31	180	133	167
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 975	1 995	2 016	2 037	2 037
Skuldkvot %	2,90	3,00	3,00	3,00	3,00



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 525 847	624 256	-13 623 154	-2 793 719
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 793 719	2 793 719
Reservering underhållsfond		1 837 000	-1 837 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-2 999 154
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 525 847</b>	<b>2 461 256</b>	<b>-18 253 873</b>	<b>-2 999 154</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 416 873
Årets resultat	-2 999 154
Årets fondavsättning	-1 837 000
<b>Summa</b>	<b>-21 253 026</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 21 253 026**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 916 154	12 435 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	789 853	1 130 250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 706 007</b>	<b>13 565 833</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-13 203 261	-13 053 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-634 866	-606 254
Personalkostnader	Not 6	-1 318 204	-1 336 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-878 046	-691 547
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 034 377</b>	<b>-15 688 447</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 328 370</b>	<b>-2 122 613</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	43 200	43 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 283	33 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-753 266	-747 608
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-670 784</b>	<b>-671 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 999 154</b>	<b>-2 793 719</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 999 154</b>	<b>-2 793 719</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	17 705 078	18 482 343
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	688 672	789 453
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 393 750</b>	<b>19 271 796</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	450 000	450 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>450 000</b>	<b>450 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 843 750</b>	<b>19 721 796</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		87 449	79 711
Övriga fordringar		105 494	83 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	697 076	621 634
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>890 019</b>	<b>784 524</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	5 462 853	9 003 610
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 462 853</b>	<b>9 003 610</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 352 872</b>	<b>9 788 134</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 196 622</b>	<b>29 509 930</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 525 847	1 525 847	
Fond för yttre underhåll	2 461 256	624 256	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 987 103</b>	<b>2 150 103</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-18 253 873	-13 623 154	
Årets resultat	-2 999 154	-2 793 719	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-21 253 026</b>	<b>-16 416 873</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-17 265 923</b>	<b>-14 266 770</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 318 530	39 737 134
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 318 530</b>	<b>39 737 134</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	418 604	418 604
Leverantörsskulder		260 984	1 149 476
Skatteskulder		36 721	33 494
Övriga skulder		447 848	452 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 979 858	1 985 912
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 144 015</b>	<b>4 039 566</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 196 622</b>	<b>29 509 930</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 999 154	-2 793 719
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	878 046	691 547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 121 107</b>	<b>-2 102 172</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-105 495	15 456
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-895 551	301 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 122 153</b>	<b>-1 784 726</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	-3 179 883
Investeringar i maskin	0	-806 250
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-5 770 859</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-418 604	-418 604
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-418 604</b>	<b>-418 604</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 540 757</b>	<b>-6 189 463</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>9 003 610</b>	<b>15 193 072</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 462 853</b>	<b>9 003 610</b>

## 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
Markanläggningar	Linjär	10
Standardförbättringar	Linjär	10
Maskiner	Linjär	8
Inventarier	Linjär	5

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	12 684 648	12 200 128
Hyror, bostäder	2 240	600
Hyror, garage	35 850	36 450
Hyror, p-platser	208 800	258 880
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 574	-2 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 602	-57 775
Rabatter	-1 208	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 916 154</b>	<b>12 435 583</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	590 400	590 400
Övriga lokalintäkter	15 200	200
Övriga ersättningar	56 836	56 259
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	225 000
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	22 198	69 676
Övriga rörelseintäkter	66 886	103 073
Försäkringsersättningar	38 333	85 642
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>789 853</b>	<b>1 130 250</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-4 156 248	-4 953 085
Reparationer	-938 983	-347 719
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-455 700	-437 700
Arrendeavgifter	-907	-882
Försäkringspremier	-404 602	-394 469
Kabel- och digital-TV	-864 196	-864 180
Återbäring från Riksbyggen	8 600	7 500
Serviceavtal	0	-656
Obligatoriska besiktningar	0	-44 475
Bevakningskostnader	-1 519	0
Förbrukningsinventarier	-111 872	-101 410
Fordons- och maskinkostnader	-40 559	-75 857
Vatten	-1 660 804	-1 298 696
Fastighetsel	-1 217 193	-1 243 194
Uppvärmning	-2 625 555	-2 744 181
Sophantering och återvinning	-428 888	-188 823
Förvaltningsarvode drift	-304 834	-365 979
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-13 203 261</b>	<b>-13 053 806</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-458 953	-447 304
Arvode, yrkesrevisorer	-17 813	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-63 179	-52 938
Kreditupplysningar	-305	-3 289
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 874	-46 638
Kontorsmateriel	-16 318	-1 835
Telefon och porto	-5 238	0
Medlems- och föreningsavgifter	-19 734	-16 901
Konsultarvoden	0	-3 850
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	2 800	-2 800
Övriga externa kostnader	-9 154	-12 899
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-634 866</b>	<b>-606 254</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-642 175	-664 542
Uttagsskatt	-247 717	-243 117
Styrelsearvoden	-157 861	-143 021
Övriga kostnadsersättningar	-3 996	-3 327
Pensionskostnader	-33 123	-31 625
Övriga personalkostnader	-1 740	-5 963
Sociala kostnader	-231 593	-245 244
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 318 204</b>	<b>-1 336 839</b>

*Medelantalet anställda har under året varit 2 personer varav män 1 respektive kvinnor 1.*



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-542 340	-542 340
Avskrivningar tillkommande utgifter	-234 925	-132 410
Avskrivning Maskiner och inventarier	-100 781	-16 797
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-878 046</b>	<b>-691 547</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	43 200	43 200
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>43 200</b>	<b>43 200</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 846	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 211	33 144
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	109	157
Övriga ränteintäkter	117	1
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>39 283</b>	<b>33 302</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-753 266	-747 424
Övriga räntekostnader	0	-184
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-753 266</b>	<b>-747 608</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	27 117 010	27 117 010
Mark	1 438 511	1 438 511
Tillkommande utgifter	5 826 022	1 646 189
Markanläggning	630 395	630 395
<b>Årets anskaffning</b>		
Nybyggnation av cykelförråd		4 179 883
	<b>35 011 988</b>	<b>35 011 988</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 011 988</b>	<b>35 011 988</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 232 742	-13 690 402
Tillkommande utgifter	-1 666 508	-1 534 098
Markanläggningar	-630 395	-630 395
	<b>-16 529 645</b>	<b>-15 854 895</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-542 340	-542 340
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-234 925	-132 410
	<b>-777 265</b>	<b>-674 750</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 306 910</b>	<b>-16 529 645</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 705 078</b>	<b>18 482 343</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	12 341 928	12 884 268
Mark	1 438 511	1 438 511
Tillkommande utgifter	3 924 639	4 159 564
Markanläggningar	0	0
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>177 000 000</b>	<b>159 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>140 000 000</i>	<i>125 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 000 000</i>	<i>34 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	806 250	0
	<b>806 250</b>	<b>0</b>
<b>Årets inköp</b>		
Maskiner	0	806 250
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>806 250</b>	<b>806 250</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>806 250</b>	<b>806 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-16 797	0
	<b>-16 797</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-100 781	-16 797
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-117 578</b>	<b>-16 797</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>688 672</b>	<b>789 453</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	688 672	789 453

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen	450 000	450 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>450 000</b>	<b>450 000</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	453 763	407 349
Förutbetalt förvaltningsarvode	150 070	112 389
Förutbetald renhållning	0	9 451
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 016	72 016
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 226	20 429
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>697 076</b>	<b>621 634</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	3 903 814	5 383 603
Transaktionskonto	1 559 040	3 620 007
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 462 853</b>	<b>9 003 610</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	39 737 134	40 155 738
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-418 604	-418 604
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>39 318 530</b>	<b>39 737 134</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,65%	2025-09-01	12 187 500,00	0,00	130 000,00	12 057 500,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-07-30	1 388 245,00	0,00	14 652,00	1 373 593,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-07-30	1 388 245,00	0,00	14 652,00	1 373 593,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2027-01-30	1 260 288,00	0,00	13 196,00	1 247 092,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2027-01-30	1 374 104,00	0,00	14 388,00	1 359 716,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2027-01-30	5 139 523,00	0,00	53 676,00	5 085 847,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2027-01-30	5 222 208,00	0,00	54 540,00	5 167 668,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2028-09-01	12 195 625,00	0,00	123 500,00	12 072 125,00
<b>Summa</b>			<b>40 155 738,00</b>	<b>0,00</b>	<b>418 604,00</b>	<b>39 737 134,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 418 604 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 1 674 416 kr.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	62 834	35 323
Upplupna sociala avgifter	24 316	23 333
Upplupna räntekostnader	66 921	63 059
Upplupna elkostnader	123 676	134 722
Upplupna värmekostnader	396 530	408 637
Upplupna styrelsearvoden	77 390	68 205
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 167	107 065
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 146 650	1 145 567
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 979 858</b>	<b>1 985 912</b>

**Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckningar

43 206 000

43 206 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Visby 2023-04-03  
Ort och datum



Sigun Persson



Yvonne Ringbom



Göran Persson




Tord Bjuresten



Maria Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2023

Anita Levander/Auktoriserad revisor  
Grant ThorntonTore Karlström/Intern revisor  
Brf Visbyhus nr 14

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 14

Org.nr. 734000-4097

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 14 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

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

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

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 14 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den 14/3 2023



Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor



Tore Karlström

Förtroendevald revisor

RBF Visbyhus nr 14



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Visbyhus nr 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Visbyhus nr 14 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)



---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Visbyhus nr 14  
Org nr: 7340004097

