
Årsredovisning

RBF VISBYHUS NR 8
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 734000-2612

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Medlemsvinsten 2016

RBF VISBYHUS NR 8 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 5 800 kronor i återbäring samt 1 656 kronor i utdelning.



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING VISBYHUS NR 8

**Ordinarie föreningsstämma torsdagen
den 20 april 2017 kl 18.00.**

Lokal: Föreningslokalen Humlegårdsv 27

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämмоорdföranden 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 skall 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.
Antagande av Riksbyggens nya normalstadgar
20. Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF VISBYHUS NR 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Region Gotland.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna tomt nr 19 i kvarteret Petuniani Region Gotland med 72 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1956.

Fastighetens adress är Humlegårdsvägen 25-35, Bergmansgatan 28-30 i Visby.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2 1/2 rok	3 rok	4 rok
3 st	45 st	12 st	9 st	3 st

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1 st	19 st	35 st

Total tomtarea: 8 956 m²

Total bostadsarea: 4 238 m²

Total lokalarea: 282 m²

Årets taxeringsvärde 42 657 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 700 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Osséen försäkringsmäklare.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Visby 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Telia	Fiberanslutning (TV, data, telefoni)
GEAB	El och fjärrvärme
Ragnsells	Källsortering

Efter den senaste stämman 2016-04-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Johan Löfström	Ordförande	Stämman
Tommy Hedström	Vice ordförande	Stämman
Göran Johansson	Sekreterare	Stämman
Conny Hågström	Ledamot	Stämman
Stefan Jacobsson	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Berit Olsson		Stämman
Viola Ågren		Stämman
Britt-Louise Nordvall		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Anders Kraft	Revisor	Stämman
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Edith Bergwall		Stämman
----------------	--	---------

Valberedning

Anki Johansson (sammankallande)		Stämman
Ann Samuelsson		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 155 tkr och planerat underhåll för 110 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2017 och visar på ett underhållsbehov på 1 153 tkr för det kommande året avseende iordningställande av värmekulvert samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År	Kommentar
Stambyte	1999	
Trapphusrenovering	2012-2013	Målning
Balkongdörrar, fönster	2012-2013	Utbyte till nya
Garageportar	2012-2013	Utbyte till nya

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen Entréer	110

Årets resultat är 177 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för reparationer och underhåll samt uppvärmning. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. årliga amorteringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 178% till 202%.

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 363 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6).

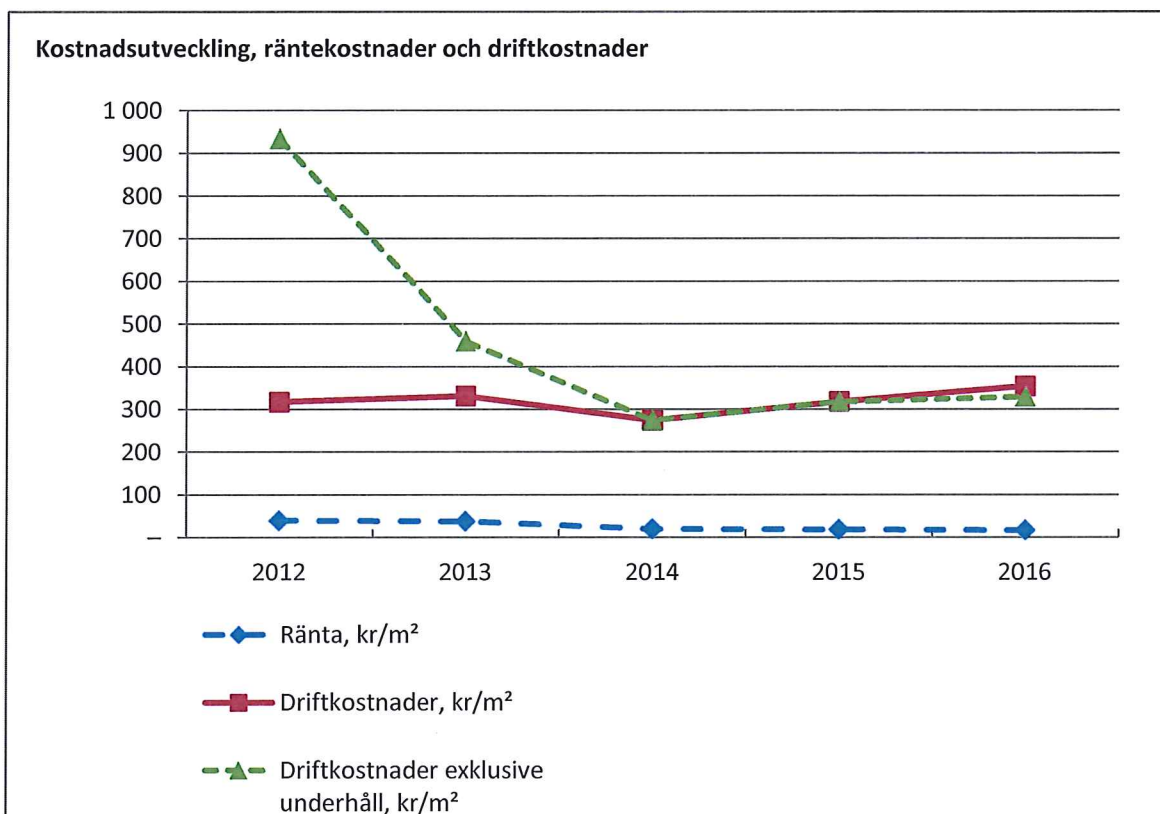
Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

treårigt elhandelsavtal har tecknats med GEAB som garanterar att 100 procent av den el som köps är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning¹	2 448	2 447	2 447	2 330	2 330
Resultat efter finansiella poster	164	341	319	- 1 060	- 2 924
Årets resultat	164	341	319	- 1 060	- 2 924
Resultat exklusive avskrivningar	363	540	542	- 838	- 2 701
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	96	273	275	- 971	- 2 968
Avsättning till underhållsfond kr/m²	59	59	59	30	59
Balansomslutning	5 075	4 993	4 815	4 665	5 414
Kassaflöde, indirekt metod	277	384	371	- 528	- 2 857
Soliditet	10%	7%	-0%	-7%	14%
Likviditet	202%	178%	121%	56%	131%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	560	560	560	533	533
Driftkostnader, kr/m²	354	317	274	331	317
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	329	317	274	459	933
Ränta, kr/m²	17	18	20	38	40
Underhållsfond, kr/m²	199	164	105	46	191
Lån, kr/m²	902	935	978	1 015	940
Skuldkvot	1,67	1,72	1,81	1,97	1,82

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 379	741 234	- 872 111	341 422
Disposition enl. årsstämmobeslut			341 422	- 341 422
Reservering underhållsfond		267 000	- 267 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 110 097	110 097	
Årets resultat				164 202
Vid årets slut	106 379	898 137	- 687 593	164 202

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-530 690
Årets resultat före fondförändring	164 202
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-267 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	110 097
Summa underskott	-523 391

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-523 391
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 448 071	2 446 947
Övriga rörelseintäkter	3	—	10 600
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 448 071	2 457 547
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 598 153	-1 434 386
Övriga externa kostnader	5	- 365 693	- 370 638
Personalkostnader	6	- 49 447	- 32 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 198 681	- 198 681
Summa rörelsekostnader		-2 211 974	-2 036 515
Rörelseresultat		236 097	421 033
Finansiella poster			
Resultat från övr. finansiella anläggningstillgångar	8	1 656	1 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 555	1 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 75 106	- 82 779
Summa finansiella poster		- 71 895	- 79 611
Resultat efter finansiella poster		164 202	341 422
Årets resultat	11	164 202	341 422

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	3 708 530	3 907 211
Inventarier, verktyg och installationer	13	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		3 708 530	3 907 211
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		3 726 530	3 925 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	5 200	6 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	102 038	97 830
Summa kortfristiga fordringar		107 238	104 193
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	—	700 000
Summa kortfristiga placeringar		—	700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	1 241 318	263 938
Summa kassa och bank		1 241 318	263 938
Summa omsättningstillgångar		1 348 556	1 068 131
SUMMA TILLGÅNGAR		5 075 086	4 993 342

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 379	106 379
Reservfond		21 135	21 135
Underhållsfond		898 137	741 234
Summa bundet eget kapital		1 025 651	868 748
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 687 593	- 872 111
Årets resultat		164 202	341 422
Summa fritt eget kapital		- 523 391	- 530 690
Summa eget kapital		502 260	338 058
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	3 905 500	4 056 500
Summa långfristiga skulder		3 905 500	4 056 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	171 000	171 000
Leverantörsskulder	20	157 537	59 555
Skatteskulder	21	5 503	8 810
Övriga skulder	22	27 743	71 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	305 543	287 794
Summa kortfristiga skulder		667 326	598 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 075 086	4 993 342

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	50 år	2034
Standardförbättringar	Linjär	5 år	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 373 629	2 373 629
Hyrer, lokaler	5 018	3 345
Hyrer, garage	54 558	54 558
Hyrer, p-platser	15 435	15 435
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10	- 20
Rabatter	- 559	-
	<u>2 448 071</u>	<u>2 446 947</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	-	10 600
	<u>-</u>	<u>10 600</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	154 563	93 168
Självrisk	-	1 500
Underhåll	110 097	-
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	93 866	92 496
Försäkringspremier	31 365	29 880
Kabel- och digital-TV	-	32 890
Fastighetsskötsel	107 284	107 305
Återbäring från Riksbyggen	- 5 800	- 3 000
Städning gemensamma utrymmen	49 178	48 060
Bevakningskostnader	1 231	2 462
Övriga utgifter, köpta tjänster	5 219	-
Snö- och halkbekämpning	23 063	13 075
Förbrukningsmateriel	14 011	4 146
Vatten	240 052	247 212
El	60 698	60 347
Uppvärmning	591 005	578 153
Sophantering och återvinning	122 321	126 692
	<u>1 598 153</u>	<u>1 434 386</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	46 922	42 356
Arvode för ekonomisk förvaltning	118 130	113 943
Lokalkostnader	-	1 038
IT-kostnader	183 305	183 282
Juridiska kostnader	450	225
Arvode, yrkesrevisorer	9 500	10 375
Möteskostnader	1 350	1 860
Övriga förvaltningskostnader	3 596	8 280
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 160	8 919
Bankkostnader	280	360
	<u>365 693</u>	<u>370 638</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	–	2 492
Övriga kostnadsersättningar	–	100
Fast styrelsearvode	33 700	17 300
Sammanträdesarvoden	2 900	–
Arvode till valberedningen	1 500	3 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	233	–
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	39 833	24 392
Sociala kostnader	9 614	8 418
	49 447	32 810

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	198 681	198 681
	198 681	198 681

Not 8 Resultat från övr. finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar via Intresseföreningen	1 656	1 656
	1 656	1 656

Not 9 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

Räntetäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 532	1 481
Övriga räntetäkter	23	31
	1 555	1 512

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	74 777	82 779
Övriga räntekostnader	329	–
	75 106	82 779

Not 11 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 164 202 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 7 298 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

9 934 069 9 934 069

Mark

265 700 265 700

Tillkommande utgifter

119 598 119 598

10 319 367 10 319 367

Summa anskaffningsvärden

10 319 367 10 319 367

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-6 292 558 -6 093 877

Tillkommande utgifter

- 119 598 - 119 598

-6 412 157 -6 213 476

Årets avskrivning byggnader

- 198 681 - 198 681

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 610 838 -6 412 157

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 708 530 3 907 211

Varav

Byggnader

3 442 830 3 641 511

Mark

265 700 265 700

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner

55 075 55 075

Inventarier och verktyg

19 265 19 265

Installationer på egen fastighet

- 61 200

74 340 135 540

Summa anskaffningsvärden

74 340 135 540

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner

- 55 075 - 55 075

Inventarier och verktyg

- 19 265 - 19 265

Installationer

- 61 200

- 74 340 - 135 540

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 74 340 - 135 540

Restvärde enligt plan vid årets slut

- -

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

36 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

18 000 18 000

18 000 18 000

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto

5 200 6 363

5 200 6 363

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	97
Förutbetalda försäkringspremier	33 915	31 365
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 847	51 094
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 276	15 274
	<u>102 038</u>	<u>97 830</u>

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	700 000
	<u>—</u>	<u>700 000</u>

Not 18 Kassa och bank

Bankmedel	901 137	—
Förvaltningskonto i Swedbank	340 181	263 938
	<u>1 241 318</u>	<u>263 938</u>

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	4 076 500	4 227 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 171 000	- 171 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>3 905 500</u>	<u>4 056 500</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,91%	2017-10-13	2 635 000	60 000	2 575 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,91%	2017-10-13	1 592 500	91 000	1 501 500
			<u>4 227 500</u>	<u>151 000</u>	<u>4 076 500</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 171 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	157 537	59 555
	<u>157 537</u>	<u>59 555</u>

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	8 033	7 624
Debiterad kvarstående skatt	—	1 186
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	93 866	92 496
Debiterad preliminärskatt	- 96 396	- 92 496
	<u>5 503</u>	<u>8 810</u>

Not 22 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	26 857	27 743
Skuld sociala avgifter och skatter	—	11 237
Avräkning hyror och avgifter	886	—
Avräkning lån	—	32 645
	<u>27 743</u>	<u>71 625</u>

2016-12-31

2015-12-31

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 134	2 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 444	15 925
Upplupna elkostnader	5 423	15 709
Upplupna värmekostnader	74 117	67 146
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 425	186 514
	<u>305 543</u>	<u>287 794</u>

Ställda säkerheter*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	8 401 300	8 401 300
Summa ställda panter	<u>8 401 300</u>	<u>8 401 300</u>

Visby

7/3-2017



Johan Löfström



Tommy Hedström



Conny Hägström

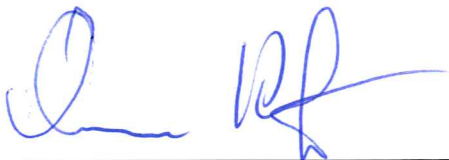


Hans Göran Johansson



Stefan Jacobsson
Vår revisionsberättelse har lämnats *den 13/3 2017*


Grant Thornton
Anita Levander, auktoriserad revisor



Anders Kraft
Intern revisor, brf Visbyhus 8

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8
Org.nr. 734000-2612

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8 för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8 för år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby den 13/3 2017



Anita Levander

Auktoriserad Revisor



Anders Kraft

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	164 202	341 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	198 681	198 681
	362 883	540 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 883	540 103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 045	7 924
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	68 542	27 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428 380	575 461
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-151 000	-191 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-151 000	-191 000
Årets kassaflöde	277 380	384 461
Likvida medel vid årets början	963 938	579 477
Likvida medel vid årets slut	1 241 318	963 938
(se Not 17 och Not 18)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.