
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Visbyhus nr 8
Org nr: 734000-2612



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i bostadsrätt

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1954-04-03.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av planerat underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade fasta avgifter för el, vatten och sophämtning. Räntekostnaderna har minskat på grund av att omsatta lån fått lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 202 % till 134 %

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -76 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten tomt nr 19 i kvarteret Petunian i Region Gotland med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Humlegårdsvägen 25-35 och Bergmansgatan 28-30 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
3	45	21	3	72

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	19	35

Total tomtarea: 8 956 m²

Total bostadsarea: 4 238 m²

Total lokalarea: 282 m²

Årets taxeringsvärde 42 657 000 kr

Föregående års
taxeringsvärde 42 657 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,27 % 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fiberanslutning	Telia
El och fjärrvärme	GEAB
Källsortering	Ragn-Sells

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 77 tkr och planerat underhåll för 709 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 348 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 82 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 906 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 291 tkr (69 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 267 tkr (63kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1999
Trapphusrenovering	2012-2013
Balkongdörrar, fönster	2012-2013
Garageportar	2012-2013
Entréer	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Låssystem	652 tkr
Kanalrensning	57 tkr

Planerat underhåll	År
Utemiljö	2018

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Johan Löfström	Ordförande	Stämman
Tommy Hedström	Vice ordförande	Stämman
Göran Johansson	Sekreterare	Stämman
Conny Hågström	Ledamot	Stämman
Jakob Jakobsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Anders Pettersson	Stämman
Viola Ågren	Stämman
Stefan Jacobsson	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman
Anders Kraft	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Annika Liljegren	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Helen Nilsson (sammankallande)	Stämman
Billy Sjöberg	Stämman

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 80.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 574 kr/m²/år.

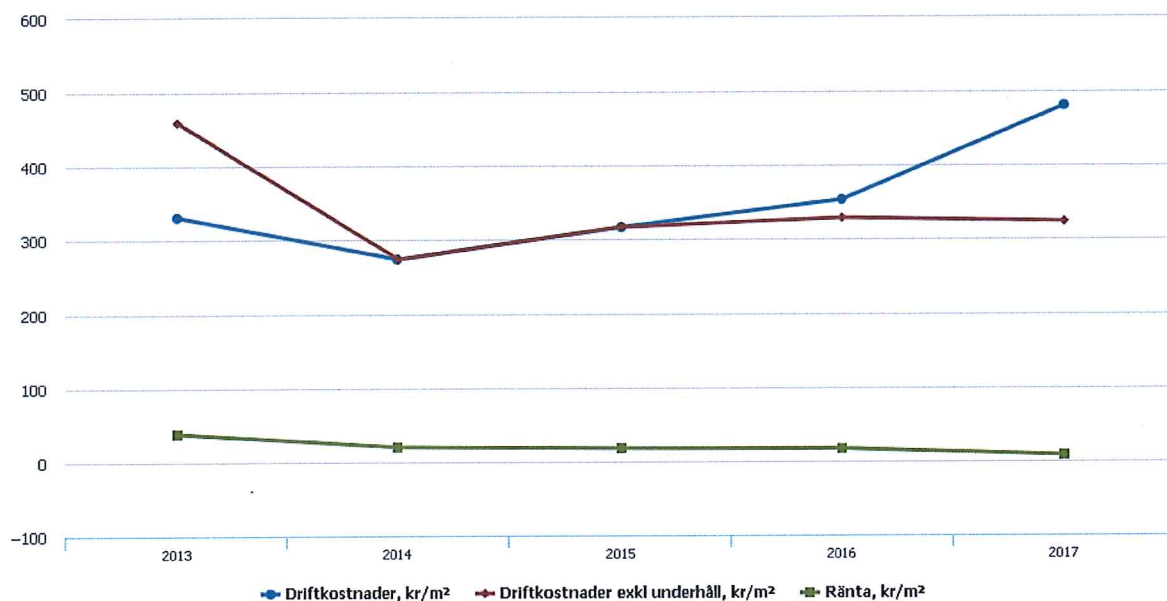
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda:

- Ett 3-årigt elhandelsavtal med GEAB löper till 2018-12-31 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.
- 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 (kr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 509 176	2 448 000	2 447 000	2 447 000	2 330 000
Resultat efter finansiella poster	-274 220	164 000	341 000	319 000	-1 060 000
Årets resultat	-274 220	164 000	341 000	319 000	-1 060 000
Resultat exklusive avskrivningar	-75 539	363 000	540 000	542 000	-838 000
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-342 539	96	273 000	275 000	-971 000
Avsättning till underhållsfond kr/m²	59	59	59	59	30
Balansomslutning	5 327 720	5 075 000	4 993 000	4 815 000	4 665 000
Kassaflöde, indirekt metod	394 886	277 000	384 000	371 000	-528 000
Soliditet %	4	10	7	0	-7
Likviditet %	134	202	178	121	56
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	574	560	560	560	533
Driftkostnader, kr/m²	481	354	317	274	331
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	324	329	317	274	459
Ränta, kr/m²	8	17	18	20	38
Underhållsfond, kr/m²	101	199	164	105	46
Lån, kr/m²	869	902	935	978	1 015
Skuldkvot %	2	2	2	2	2

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 379	898 137	-687 593	164 202
Disposition enl. årsstämmobeslut			164 202	-164 202
Reservering underhållsfond		267 000	-267 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-709 166	709 166	
Årets resultat				-274 220
Vid årets slut	106 379	455 971	-81 225	-274 220

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-523 391
Årets resultat	-274 220
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-267 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	709 166
Summa	-355 445

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 355 445
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 509 176	2 448 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 708	0
Summa rörelseintäkter		2 520 884	2 448 071
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 176 227	-1 645 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 206	-318 771
Personalkostnader	Not 6	-47 266	-49 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-198 681	-198 681
Summa rörelsekostnader		-2 764 381	-2 211 974
Rörelseresultat		-243 497	236 097
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 656	1 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	610	1 555
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-32 989	-75 106
Summa finansiella poster		-30 723	-71 895
Resultat efter finansiella poster		-274 220	164 202
Årets resultat		-274 220	164 202

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 509 848	3 708 530
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 509 848	3 708 530
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		3 527 848	3 726 530
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	43	0
Övriga fordringar	Not 15	5 202	5 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	158 422	102 038
Summa kortfristiga fordringar		163 667	107 238
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 636 204	1 241 318
Summa kassa och bank		1 636 204	1 241 318
Summa omsättningstillgångar		1 799 871	1 348 556
Summa Tillgångar		5 327 720	5 075 086

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 379	106 379
Reservfond		21 135	21 135
Fond för yttre underhåll		455 971	898 137
Summa bundet eget kapital		583 485	1 025 651
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-81 225	-687 593
Årets resultat		-274 220	164 202
Summa fritt eget kapital		-355 445	-523 391
Summa eget kapital		228 040	502 260
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 757 250	3 905 500
Summa långfristiga skulder		3 757 250	3 905 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	171 000	171 000
Leverantörsskulder	Not 20	179 655	157 537
Skatteskulder	Not 21	8 227	5 503
Övriga skulder	Not 22	49 525	27 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	934 023	305 543
Summa kortfristiga skulder		1 342 430	667 326
Summa Eget kapital och Skulder		5 327 720	5 075 086

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-274 220	164 202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	198 681	198 681
Summa	198 681	198 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-75 539	362 883
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-56 429	-3 045
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	675 104	68 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	543 136	428 380
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-148 250	-151 000
Årets kassaflöde	394 886	277 380
Likvida medel vid årets början	1 241 318	963 938
Likvidamedel vid årets slut	1 636 204	1 241 318

Upplysning 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	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 433 056	2 373 629
Hyror, lokaler	6 696	5 018
Hyror, garage	54 068	54 558
Hyror, p-platser	15 356	15 435
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-10
Rabatter	0	-559
Summa nettoomsättning	2 509 176	2 448 071

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	9 856	0
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	1 492	0
Summa övriga rörelseintäkter	11 708	0

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-709 166	-110 097
Reparationer	-77 452	-154 563
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 250	-93 866
Försäkringspremier	-33 915	-31 365
Återbäring från Riksbyggen	8 900	5 800
Bevakningskostnader	0	-1 231
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 219
Snö- och halkbekämpning	-22 911	-23 063
Förbrukningsinventarier	-529	-14 011
Vatten	-244 075	-240 052
Fastighetsel	-70 585	-60 698
Uppvärmning	-600 234	-591 005
Sophantering och återvinning	-121 433	-122 321
Förvaltningsarvode drift	-207 576	-203 384
Summa driftkostnader	-2 176 227	-1 645 075

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-120 163	-118 130
Kommunikation	-185 776	-183 305
Arvode, yrkesrevisor	-10 000	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-8 560	-4 946
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 888	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 160	-2 160
Bankkostnader	-1 435	-280
Summa övriga externa kostnader	-342 206	-318 771

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-35 200	-33 700
Sammanträdesarvoden	0	-2 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-233
Sociala kostnader	-10 566	-9 614
Summa personalkostnader	-47 266	-49 447

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-198 681	-198 681
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-198 681	-198 681

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på andelar via Riksbyggens Intresseförening	1 656	1 656
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 656	1 656

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	556	1 532
Övriga ränteintäkter	54	23
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	610	1 555

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-32 938	-74 777
Övriga räntekostnader	-51	-329
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-32 989	-75 106

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
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 anskaffningsvärde vid årets slut	10 319 367	10 319 367

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 491 239	-6 292 558
Tillkommande utgifter	-119 598	-119 598
	- 6 610 837	- 6 412 156

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-198 681	-198 681
	- 198 681	- 198 681
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 809 518	- 6 610 837

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	3 244 149	3 442 830
Mark	265 700	265 700

Taxeringsvärden

Byggnader	30 257 000	30 257 000
Mark	12 400 000	12 400 000
Totalt taxeringsvärde	42 657 000	42 657 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	74 340	74 340
	74 340	74 340
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 340	74 340

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-74 340	-74 340
	- 74 340	- 74 340

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-74 340	-74 340
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 74 340	- 74 340

Restvärde enligt plan vid årets slut

0	0
----------	----------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
36 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggens intresseförening	18 000	18 000
Summa andra långfristiga fordringar	18 000	18 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	43	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	43	0

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	5 202	5 200
Summa övriga fordringar	5 202	5 200

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 614	33 915
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 173	52 847
Förutbetald renhållning	1 476	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 970	15 276
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 189	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 422	102 038

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 101 693	901 137
Transaktionskonto	534 512	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	340 181
Summa kassa och bank	1 636 204	1 241 318

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	3 928 250	4 076 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-171 000	-171 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 757 250	3 905 500

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,73 %	2018-01-18	2 575 000,00	80 000,00	2 495 000,00
NORDEA	0,73%	2018-01-18	1 501 500,00	68 250,00	1 433 250,00
Summa			4 076 500,00	148 250,00	3 928 250,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 171.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 684.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3.073.250,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	171 000	171 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	171 000	171 000

Not 20 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	179 655	157 537
Summa leverantörsskulder	179 655	157 537

Not 21 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	8 093	8 033
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	97 250	93 866
Debiterad preliminärskatt	-97 116	-96 396
Summa skatteskulder	8 227	5 503

Not 22 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 967	26 857
Skuld sociala avgifter och skatter	20 881	0
Clearing	2 677	0
Avräkning hyror och avgifter	0	886
Summa övriga skulder	49 525	27 743

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	3 858	7 134
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 361	20 444
Upplupna elkostnader	7 004	5 423
Upplupna värmekostnader	73 454	74 117
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	420	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	637 241	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 685	198 425
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	934 023	305 543

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	8 401 300	8 401 300

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 2018-03-05

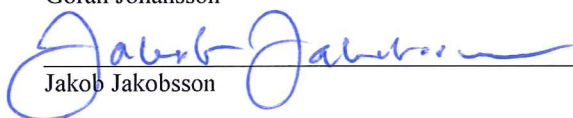
Ort och datum



Johan Löfström



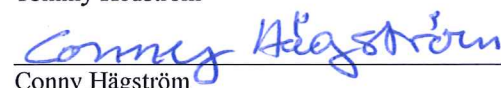
Göran Johansson



Jakob Jakobsson



Tommy Hedström



Conny Hågström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2018



Grant Thornton
Anita Levander, auktoriserad revisor



Anders Kraft
Brf Visbyhus nr 8

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8 för år 2017.

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 2017 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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. 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning 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, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Visby den 14/3 2018



Anita Levander

Auktoriserad revisor



Anders Kraft

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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

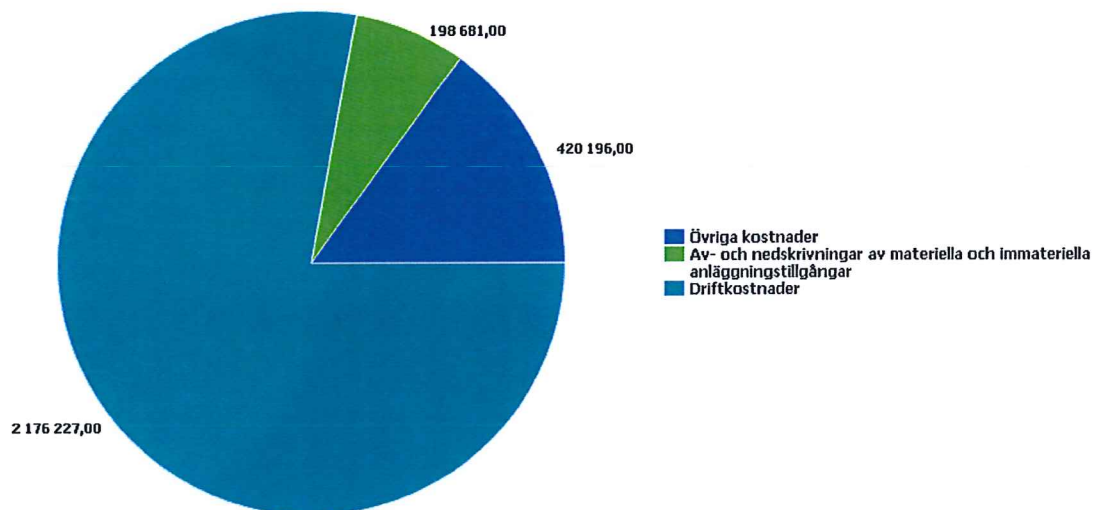
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

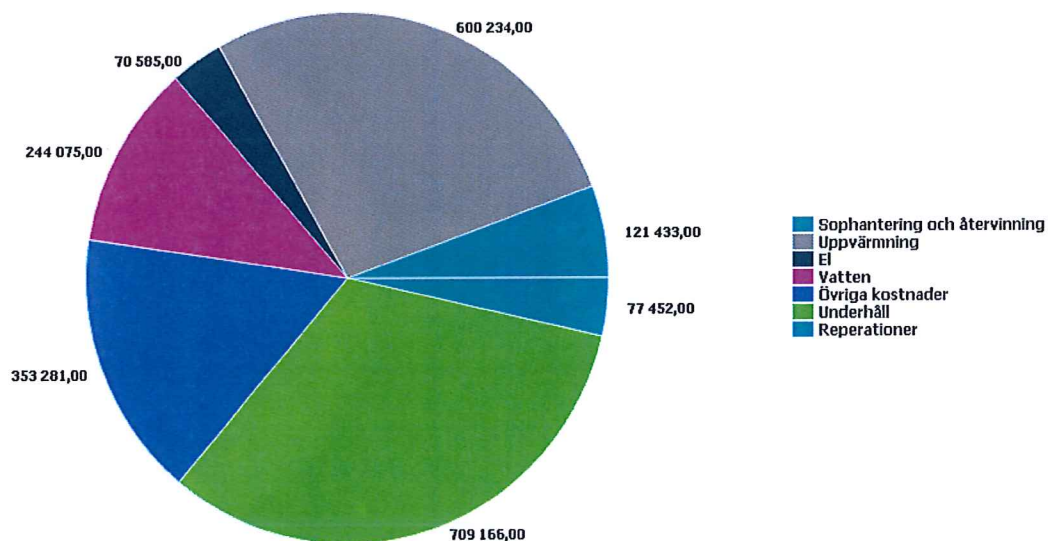
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 176 227	1 645 075
Övriga externa kostnader	342 206	318 771
Personalkostnader	47 266	49 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	198 681	198 681
Finansiella poster	30 723	71 895
Summa kostnader	2 795 104	2 283 869



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	106 837	101 312
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	5 386	5 972
Rabatt/återbäring från RB	-8 900	-5 800
Inre skötsel/städ, grund	50 431	49 178
Bevakningskostnader	0	1 231
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	5 219
Snö- och halkbekämpning	22 911	23 063
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1 001	8 473
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	4 176
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	37 549	33 276
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	32 342	5 052
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	3 194
Rep Installationer köpta tjänster El	3 512	50 356
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	-20 625
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	7 303
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	1 013	14 589
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	3 012
Rep Garage köpta tjänster	0	20 625
Övriga Reparationer	1 100	0
Vattenskador	935	25 132
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	110 097
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	56 925	0
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	652 241	0
Fastighetsel	70 585	60 698
Uppvärmning	600 234	591 005
Vatten	244 075	240 052
Sophämtning	88 966	87 886
Extra sophämtning	32 467	34 435
Fastighetsförsäkring	33 915	31 365
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	44 923	44 166
Underhållsplanering	0	2 756
Fastighetsskatt	97 250	93 866
Förbrukningsinventarier	0	6 540
Förbrukningsmaterial	529	7 471
Summa driftkostnader	2 176 227	1 645 075



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	4 238 kr/kvm	4 238 kr/kvm
Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	11	10
Bevakningskostnader	0	0
Extra sophämtning	8	8
Fastighetsel	17	14
Fastighetsförsäkring	8	7
Fastighetsskatt	23	22
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	0	2
Inre skötsel/städ, grund	12	12
Rabatt/återbäring från RB	-2	-1
Rep Garage köpta tjänster	0	5
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	1
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	9	8
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	3
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	2
Rep Installationer köpta tjänster El	1	12
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	8	1
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	1
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	2
Snö- och halkbekämpning	5	5
Sophämtning	21	21
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	154	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	13	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	26
Underhållsplanering	0	1
Uppvärmning	142	139
Vatten	58	57
Vattenskador	0	6
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	1	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	25	24
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	1
Summa driftkostnader	513,56	388,22

RBF Visbyhus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Visbyhus nr 8 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

