
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Visbyhus nr 8
Org nr: 734000-2612



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING VISBYHUS NR 8

**Ordinarie föreningsstämma tisdagen
den 21 april 2020 kl 18.00.**

Lokal: Föreningslokalen Humlegårdsvägen 27

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämmoordföranden 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.
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 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 ökade kostnader för underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat något på grund av att räntan har stigit. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 257 % till 206 %. I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 98 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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 m ²
Total bostadarea	4 238 m ²
Total lokalarea	282 m ²

Årets taxeringsvärde	44 660 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 657 000 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.

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 426 tkr och planerat underhåll för 214 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 776 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 172 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 740 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 074 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 267 tkr (59kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen under 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
Låssystem	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	214 402 kr
OVK (obligatorisk ventilations kontroll) - besiktning självdrag	25 313 kr

Planerat underhåll	År
Dränering	2020
Kulvertbyte	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann Samuelsson	Ordförande	2020
Therese Liljebäck	Vice ordförande	2021
Göran Johansson	Ledamot	2020
Conny Hågström	Ledamot	2021
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Pettersson	Suppleant	2021
Ina Samuelsson	Suppleant	2020
Anna Axelsson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton	Extern revisor	2020
Tommy Hedström	Intern revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Douglas Holmedahl	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Olsson	2020
Ann-Christine Johansson	2020

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 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

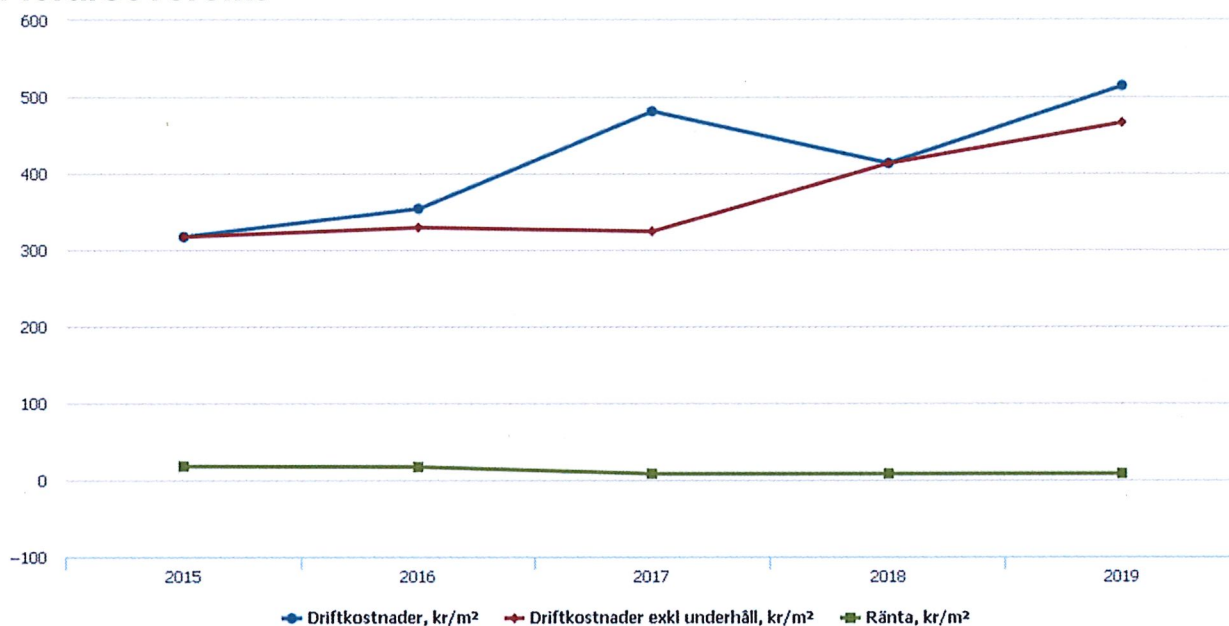
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 611 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

- Ett 3-årigt elhandelsavtal med GEAB löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- 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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 687	2 626	2 509	2 448	2 447
Resultat efter finansiella poster	-101	446	-274	164	341
Årets resultat	-101	446	-274	164	341
Resultat exklusive avskrivningar	98	645	-75	363	540
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-169	378	-343	96	273
Avsättning till underhållsfond kr/m²	59	59	59	59	59
Balansomslutning	4 798	4 853	5 328	5 075	4 993
Kassaflöde, indirekt metod	168	-274	395	277	384
Soliditet %	12	14	4	10	7
Likviditet %	206	257	134	202	178
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	611	600	574	560	560
Driftkostnader, kr/m²	514	387	481	354	317
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	466	387	324	329	317
Ränta, kr/m²	10	8	8	17	18
Underhållsfond, kr/m²	172	160	101	199	164
Lån, kr/m²	793	831	869	902	935
Skuldkvot %	1,32	1,40	1,56	1,67	1,72

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 379	723 241	-622 445	446 149
Disposition enl. årsstämmobeslut			446 149	-446 149
Reservering underhållsfond		267 000	-267 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-214 402	214 402	
Årets resultat				-101 050
Vid årets slut	106 379	775 839	-228 894	-101 050

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-176 296
Årets resultat	-101 050
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-267 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	214 402
Summa	-329 943

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 329 943**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 686 506	2 626 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 407	48 692
Summa rörelseintäkter		2 711 913	2 675 160
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 321 509	-1 749 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 393	-187 658
Personalkostnader	Not 6	-84 979	-59 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-198 681	-198 681
Summa rörelsekostnader		-2 772 562	-2 195 603
Rörelseresultat		-60 649	479 557
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 728	1 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 262	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-45 390	-35 174
Summa finansiella poster		-40 400	-33 407
Resultat efter finansiella poster		-101 050	446 149
Årets resultat		-101 050	446 149

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 112 486	3 311 167
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 112 486	3 311 167
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		3 130 486	3 329 167
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	204	93
Övriga fordringar	Not 15	5 068	5 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	131 100	155 789
Summa kortfristiga fordringar		136 372	161 084
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 530 932	1 362 758
Summa kassa och bank		1 530 932	1 362 758
Summa omsättningstillgångar		1 667 305	1 523 842
Summa tillgångar		4 797 790	4 853 009

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 379	106 379
Reservfond		21 135	21 135
Fond för yttre underhåll		775 839	723 241
Summa bundet eget kapital		903 353	850 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-228 894	-622 445
Årets resultat		-101 050	446 149
Summa fritt eget kapital		-329 943	-176 296
Summa eget kapital		573 409	674 459
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 415 250	3 586 250
Summa långfristiga skulder		3 415 250	3 586 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	171 000	171 000
Leverantörsskulder	Not 19	239 358	104 633
Skatteskulder	Not 20	3 969	8 625
Övriga skulder	Not 21	65 521	52 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	329 283	255 444
Summa kortfristiga skulder		809 131	592 300
Summa eget kapital och skulder		4 797 790	4 853 009

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-101 050	446 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	198 681	198 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97 632	644 830
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	24 711	2 583
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	216 831	-749 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339 174	-102 446
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-171 000	-171 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 000	-171 000
Årets kassaflöde	168 174	-273 446
Likvidamedel vid årets början	1 362 758	1 636 204
Likvidamedel vid årets slut	1 530 932	1 362 758
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 588 960	2 542 056
Hyror, lokaler	6 696	6 696
Hyror, garage	69 768	60 029
Hyror, p-platser	21 420	18 269
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-338	-582
Summa nettoomsättning	2 686 506	2 626 468

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	14 560	26 511
Fakturerade kostnader	180	540
Övriga rörelseintäkter	10 667	8 717
Försäkringsersättningar	0	12 924
Summa övriga rörelseintäkter	25 407	48 692

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-214 402	0
Reparationer	-426 437	-60 018
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 744	-98 834
Försäkringspremier	-39 065	-35 614
Kabel- och digital-TV	-185 418	-185 940
Återbäring från Riksbyggen	7 000	10 125
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-876
Obligatoriska besiktningar	-25 313	-42 513
Bevakningskostnader	0	-2 576
Snö- och halkbekämpning	-25 384	-27 526
Förbrukningsinventarier	-1 073	-3 732
Vatten	-253 681	-269 397
Fastighetsel	-75 657	-78 781
Uppvärmning	-628 622	-609 359
Sophantering och återvinning	-133 635	-131 255
Förvaltningsarvode drift	-218 077	-213 207
Summa driftkostnader	-2 321 508	-1 749 504

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode ekonomi	-126 847	-123 655
IT-kostnader	0	-2 281
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-6 499	-15 894
Inkassokostnader	-525	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 478	-26 098
Telefon och porto	-3 764	-3 326
Medlems- och föreningsavgifter	-2 160	-2 160
Bankkostnader	-1 870	-1 870
Summa övriga externa kostnader	-167 393	-187 658

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-63 000	-42 833
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-3 500
Sociala kostnader	-20 479	-13 427
Summa personalkostnader	-84 979	-59 760

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-198 681	-198 681
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-198 681	-198 681

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 728	1 728
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 728	1 728

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 259	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	39
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 262	39

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-45 390	-35 174
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-45 390	-35 174

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 934 069	9 934 069
Mark	265 700	265 700
Tillkommande utgifter	119 598	119 598
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 319 367	10 319 367

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 888 602	-6 809 518
Tillkommande utgifter	-119 598	-119 598
	- 7 008 200	- 6 929 116

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-198 681	-198 681
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 7 206 881	- 7 127 797
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	2 727 188	3 045 468
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	2 727 188	3 045 468
-----------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Bostäder	44 400 000	42 400 000
Lokaler	260 000	257 000

Totalt taxeringsvärde

	44 660 000	42 657 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	32 260 000	30 257 000
--	------------	------------

varav mark

	12 400 000	12 400 000
--	------------	------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	74 340	74 340
	74 340	74 340
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-74 340	
Restvärde enligt plan vid årets slut	- 74 340	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	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
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		- 74 340
Restvärde enligt plan vid årets slut		0
Varav		
Inventarier och verktyg		0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
36 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening	18 000	18 000
Summa andra långfristiga fordringar	18 000	18 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	204	93
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	204	93

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 068	5 202
Summa övriga fordringar	5 068	5 202

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 044	39 065
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 066	55 547
Förutbetald renhållning	3 088	3 076
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 903	30 903
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	27 198
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 100	155 789

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 353 259	751 693
Transaktionskonto	177 673	611 065
Summa kassa och bank	1 530 932	1 362 758

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 586 250	3 757 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-171 000	-171 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 415 250	3 586 250

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	1,23%	2020-10-19	1 342 250,00	91 000,00	1 251 250,00
NORDEA	1,23%	2020-10-19	2 415 000,00	80 000,00	2 335 000,00
Summa			3 757 250,00	171 000,00	3 586 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 171 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 684 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 731 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	239 358	104 633
Summa leverantörsskulder	239 358	104 633

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	9 193	8 347
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	101 744	98 834
Debiterad preliminärskatt	-106 968	-98 556
Summa skatteskulder	3 969	8 625

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 967	25 967
Skuld sociala avgifter och skatter	39 554	26 631
Summa övriga skulder	65 521	52 598

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	9 067	6 256
Upplupna elkostnader	6 819	6 233
Upplupna värmekostnader	81 848	79 073
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 549	163 882
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 283	255 444

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 401 300	8 401 300

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

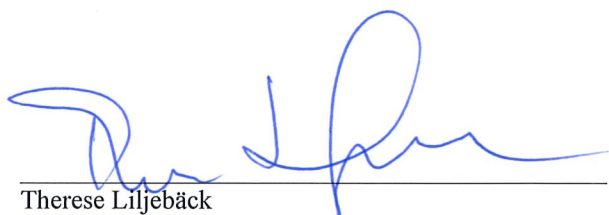
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

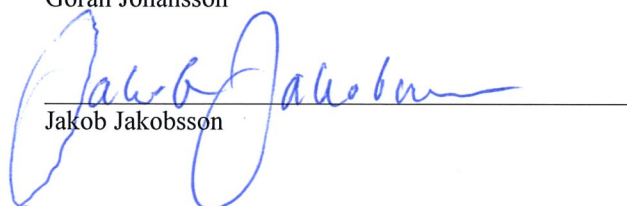
Visby 2020-02-25
Ort och datum


Ann Samuelsson


Therese Liljebäck


Göran Johansson


Conny Högström


Jakob Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/3 2020


Anita Levander, Grant Thornton
Auktoriserad revisor


Tommy Hedström
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 2019.

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 2019 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 uppger, 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. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 2019 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 revisionssed 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 20/3 2020



Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor



Tommy Hedström

Förtroendevald revisor

RBF Visbyhus nr 8

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 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.

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 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

