
Årsredovisning

RBF VISBYHUS NR 3
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 734000-2547

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



Medlemsvinsten 2016

RBF VISBYHUS NR 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

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

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

Det här året uppgick beloppet till 5 900 kronor i återbäring samt 184 kronor i utdelning.



**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VISBYHUS NR 3**

**Ordinarie föreningsstämma
onsdagen den 3 maj 2017 kl. 18.00**

Lokal: Källarlokalen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
 - Antagande av Riksbyggen nya normalstadgar.
20. Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF VISBYHUS NR 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

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

Föreningen äger fastigheten Narcissen 14 i Region Gotland med 42 lägenheter.
Byggnaderna är uppförda 1945.
Fastighetens adress är Lännaplan 2A-2G i Visby.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
12 st	18 st	12 st

Dessutom tillkommer:

Garage

12 st

Total tomtarea: 5 413 m²
Total bostadsarea: 2 364 m²

Årets taxeringsvärde 23 597 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 23 151 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Ossén försäkringsmäklare.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Visby har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Driftövervakning
GEAB	El och fjärrvärme
Telia	TV, data, telefoni via fiber fr.o.m. 2015-06-15

Efter den senaste stämman 2016-05-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Mia Ljungblom	Ordförande	Stämman
Claudia Castillo	Vice ordförande	Stämman
Louise Berry	Sekreterare	Stämman
Joakim Karlsson	Ledamot	Stämman
Rikard Eduards	Ledamot	Stämman
Britt-Louise Nordvall	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Beatrice Edman		Stämman
Johanna Sönnnergren		Stämman
Jan Olsson		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Gunnel Ahlgren	Revisor	Stämman
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Matilda Haake		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Marie Lundahl	Valberedning	Stämman
Lena Jakobsson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 686 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och planerat underhåll för 132 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016 och visar inte på något underhållsbehov för det kommande året.



Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År	Kommentar
Stambyte	1994	inkl badrumsrenovering
Fönsterbyte	1991	byte till 3-glas
El	1998	omdragning av elinstallationer
Fasadrenovering	2007-2008	inkl byte av lägenhetsdörrar och fönsterdörrar

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Utbyte av torktumlare	49
Åtgärder ventilation till OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	73
Ombesiktning OVK	10

Planerat underhåll	År	Kommentar
Låsbyte	2017	Lägenhetsdörrar och övriga dörrar
Kodlås	2017	Entrédörrar till trapphus

Årets resultat är 25 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på att räntekostnaderna har minskat på omsatt lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 205% till 234%.

I resultatet ingår avskrivningar med 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 242 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

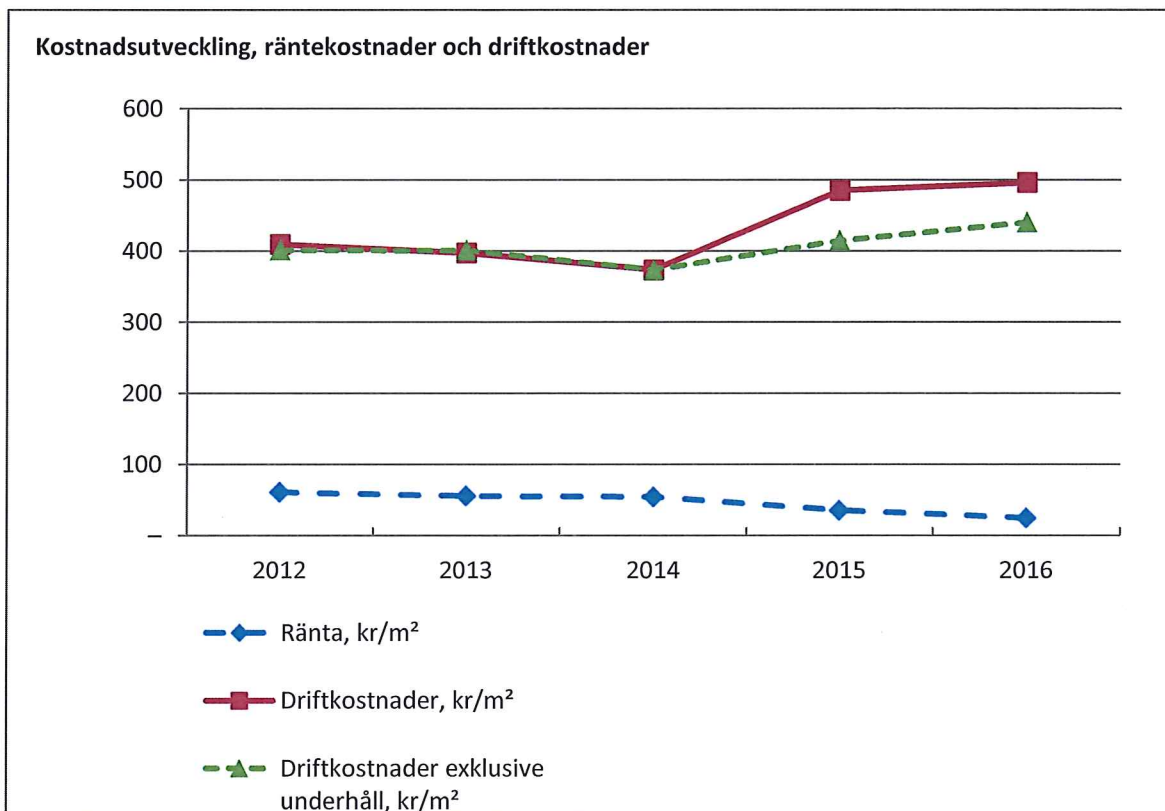
Treårigt elhandelsavtal tecknats med GEAB som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

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)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 658	1 626	1 623	1 579	1 577
Resultat efter finansiella poster	101	76	316	70	69
Årets resultat	101	76	316	70	69
Resultat exklusive avskrivningar	242	217	456	211	210
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	42	17	256	11	10
Avsättning till underhållsfond kr/m²	85	85	85	85	85
Balansomslutning	4 792	4 786	5 292	5 088	5 112
Kassaflöde, indirekt metod	132	- 379	341	109	203
Soliditet	22%	19%	16%	11%	9%
Likviditet	234%	205%	136%	209%	183%
Avgifts- och hyresbortfall	–	–	0,15%	0,01%	–
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	686	672	672	653	653
Driftkostnader, kr/m²	496	485	373	397	409
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	440	414	373	401	401
Ränta, kr/m²	25	35	54	55	61
Underhållsfond, kr/m²	321	292	278	194	166
Lån, kr/m²	1 450	1 493	1 530	1 782	1 824
Skuldkvot	2,07	2,17	2,23	2,67	2,73

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

A

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 100	691 121	123 233	76 264
Disposition enl. årsstämmobeslut			76 264	- 76 264
Reservering underhållsfond		200 000	- 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 132 074	132 074	
Årets resultat				101 485
Vid årets slut	41 100	759 047	131 571	101 485

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	199 497
Årets resultat före fondförändring	101 485
Årets fondavsättning	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	132 074
Summa överskott	<u>233 056</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 233 056

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 657 886	1 626 267
Övriga rörelseintäkter	3	720	540
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 658 606	1 626 807
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 172 468	-1 146 295
Övriga externa kostnader	5	- 146 151	- 144 938
Personalkostnader	6	- 40 296	- 37 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 140 733	- 140 733
Summa rörelsekostnader		-1 499 648	-1 469 268
Rörelseresultat		158 958	157 539
Finansiella poster			
Resultat från övr. finansiella anläggningstillgångar	8	184	184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	684	2 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 58 341	- 83 907
Summa finansiella poster		- 57 473	- 81 276
Resultat efter finansiella poster		101 485	76 264
Årets resultat	11	101 485	76 264

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	3 761 223	3 901 956
Inventarier, verktyg och installationer	13	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		3 761 223	3 901 956
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	10 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 771 223	3 903 956
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	15 434	12 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	114 589	110 715
Summa kortfristiga fordringar		130 023	123 293
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	–	500 000
Summa kortfristiga placeringar		–	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	890 306	258 668
Summa kassa och bank		890 306	258 668
Summa omsättningstillgångar		1 020 329	881 961
SUMMA TILLGÅNGAR		4 791 552	4 785 917

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 100	41 100
Underhållsfond		759 047	691 121
Summa bundet eget kapital		800 147	732 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		131 571	123 233
Årets resultat		101 485	76 264
Summa fritt eget kapital		233 056	199 497
Summa eget kapital		1 033 203	931 717
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	3 321 853	3 423 784
Summa långfristiga skulder		3 321 853	3 423 784
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	106 752	106 752
Leverantörskulder	20	129 281	106 062
Skatteskulder	21	3 612	2 102
Övriga skulder	22	–	10 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	196 852	205 438
Summa kortfristiga skulder		436 497	430 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 791 552	4 785 917

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	50 år	2039
Standardförbättringar del av kostnad fasadrenovering, dörrar	Linjär	50 år	2056
Markanläggning, uteplats	Linjär	10 år	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning



Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 620 936	1 589 017
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, övriga	950	1 250
	<u>1 657 886</u>	<u>1 626 267</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	720	540
	<u>720</u>	<u>540</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	71 764	70 230
Underhåll	132 074	166 437
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	57 226	55 716
Försäkringspremier	17 327	16 501
Kabel- och digital-TV	129 664	90 108
Fastighetsskötsel	170 203	168 329
Återbäring från Riksbyggen	- 5 900	- 5 100
Obligatoriska besiktningar (radonmätning)	3 760	-
Bevakningskostnader	-	1 231
Snö- och halkbekämpning	14 875	10 925
Förbrukningsmateriel	1 790	11 668
Vatten	138 121	153 850
El	32 522	35 412
Uppvärmning	329 596	302 037
Sophantering, återvinning, kärldvätt, containerhyra	79 447	68 951
	<u>1 172 468</u>	<u>1 146 295</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	63 744	61 829
Arvode för ekonomisk förvaltning	63 686	62 336
Juridiska kostnader	1 125	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	10 000	11 376
Möteskostnader	-	249
Övriga förvaltningskostnader	3 601	4 069
Telefon	2 735	2 694
Medlems- och föreningsavgifter	1 260	1 260
	<u>146 151</u>	<u>144 938</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	18 000	15 999
Sammanträdesarvoden	6 400	6 400
Arvode till valberedningen	4 000	4 000
Arvode uppdragstagare (trädbeskärning)	2 016	3 096
Övriga ersättningar (milersättning)	40	65
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>31 456</u>	<u>30 561</u>
Sociala kostnader	8 840	6 741
	<u>40 296</u>	<u>37 302</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	136 240	136 240
Markanläggningar	4 493	4 493
	<u>140 733</u>	<u>140 733</u>

Not 8 Resultat från övr. finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar via Intresseföreningen	184	184
	<u>184</u>	<u>184</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	556	2 259
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	24
Övriga ränteintäkter	84	164
	<u>684</u>	<u>2 447</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	58 341	83 907
	<u>58 341</u>	<u>83 907</u>

Not 11 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 101 485 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 33 559 kr.

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

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	4 803 914	4 803 914
Standardförbättringar	2 012 000	2 012 000
Markanläggning	44 935	44 935
Summa anskaffningsvärden	<u>6 860 849</u>	<u>6 860 849</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 574 268	-2 478 268
Standardförbättringar	-362 160	-321 920
Markanläggningar	-22 465	-17 972
	<u>-2 958 893</u>	<u>-2 818 160</u>

Årets avskrivning byggnader	-96 000	-96 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-40 240	-40 240
Årets avskrivning markanläggningar	-4 493	-4 493
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 099 626</u>	<u>-2 958 893</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>3 761 223</u>	<u>3 901 956</u>
--------------------------------------	------------------	------------------



	2016-12-31	2015-12-31
Varav		
Byggnader	2 133 646	2 229 646
Tillkommande utgifter	1 609 600	1 649 840
Markanläggningar	17 977	22 470

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	4 450	4 450
Inventarier och verktyg	31 983	31 983
Installationer på egen fastighet (KabelTV)	91 827	91 827
	<u>128 260</u>	<u>128 260</u>
Utrangeringar		
Installationer	- 91 827	-
	<u>- 91 827</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	36 433	128 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 4 450	- 4 450
Inventarier och verktyg	- 31 983	- 31 983
Installationer	-	- 91 827
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 36 433</u>	<u>- 128 260</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

20 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	10 000	2 000
	<u>10 000</u>	<u>2 000</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	15 434	12 578
	<u>15 434</u>	<u>12 578</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	156
Förutbetalda försäkringspremier	18 733	17 327
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 981	65 582
Förutbetald fiberavgift	21 612	21 609
Övriga periodiserade kostnader	6 263	6 041
	<u>114 589</u>	<u>110 715</u>

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	500 000
	<u>-</u>	<u>500 000</u>

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	1 359	407
Bankmedel	600 217	–
Förvaltningskonto i Swedbank	288 730	258 261
	<u>890 306</u>	<u>258 668</u>

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 428 605	3 530 536
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 106 752	- 106 752
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>3 321 853</u>	<u>3 423 784</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2018-12-01	1 131 472	45 260	1 086 212
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-09-01	716 448	23 048	693 400
STADSHYPOTEK	1,35%	2017-02-16	737 660	19 160	718 500
STADSHYPOTEK	1,50%	2017-12-30	944 956	14 463	930 493
			3 530 536	101 931	3 428 605

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 106 752 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	129 281	106 062
	<u>129 281</u>	<u>106 062</u>

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	4 874	4 874
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	57 226	55 716
Debiterad preliminärskatt	- 58 488	- 58 488
	<u>3 612</u>	<u>2 102</u>

Not 22 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	–	1 679
Avräkning lån	–	8 383
	<u>–</u>	<u>10 062</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 459	2 439
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	24 013
Upplupna elkostnader	2 853	8 889
Upplupna värmekostnader	41 204	36 493
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	5 544
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 336	128 061
	<u>196 852</u>	<u>205 438</u>

2016-12-31

2015-12-31

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

4 938 000

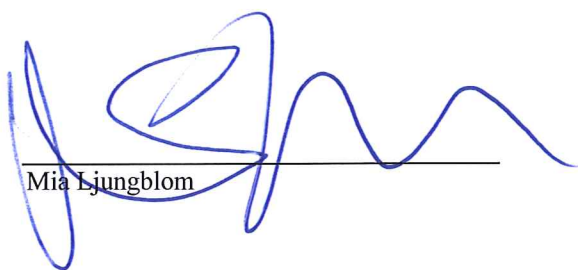
4 938 000

Summa ställda panter

4 938 000

4 938 000

Visby 15/2 2017



Mia Ljungblom



Claudia Castillo



Louise Berry



Joakim Karlsson



Rikard Eduards



Britt-Louise Nordvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/3 2017



Grant Thornton

Anita Levander, auktoriserad revisor



Gunnel Ahlgren

Revisor brf Visbyhus 3

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 3
Org.nr. 734000–2547

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 3 för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 3s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 3 för år 2016.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Visby den 2/3 2017



Anita Levander

Auktoriserad Revisor



Gunnel Ahlgren

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	101 485	76 264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	140 733	140 733
	242 218	216 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	242 218	216 997
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 730	-13 232
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	6 081	-497 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 569	-293 398
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-8 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-101 931	-85 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 931	-85 568
Årets kassaflöde	131 638	-378 966
Likvida medel vid årets början	758 668	1 137 634
Likvida medel vid årets slut (se Not 17 och Not 18)	890 306	758 668

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

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

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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