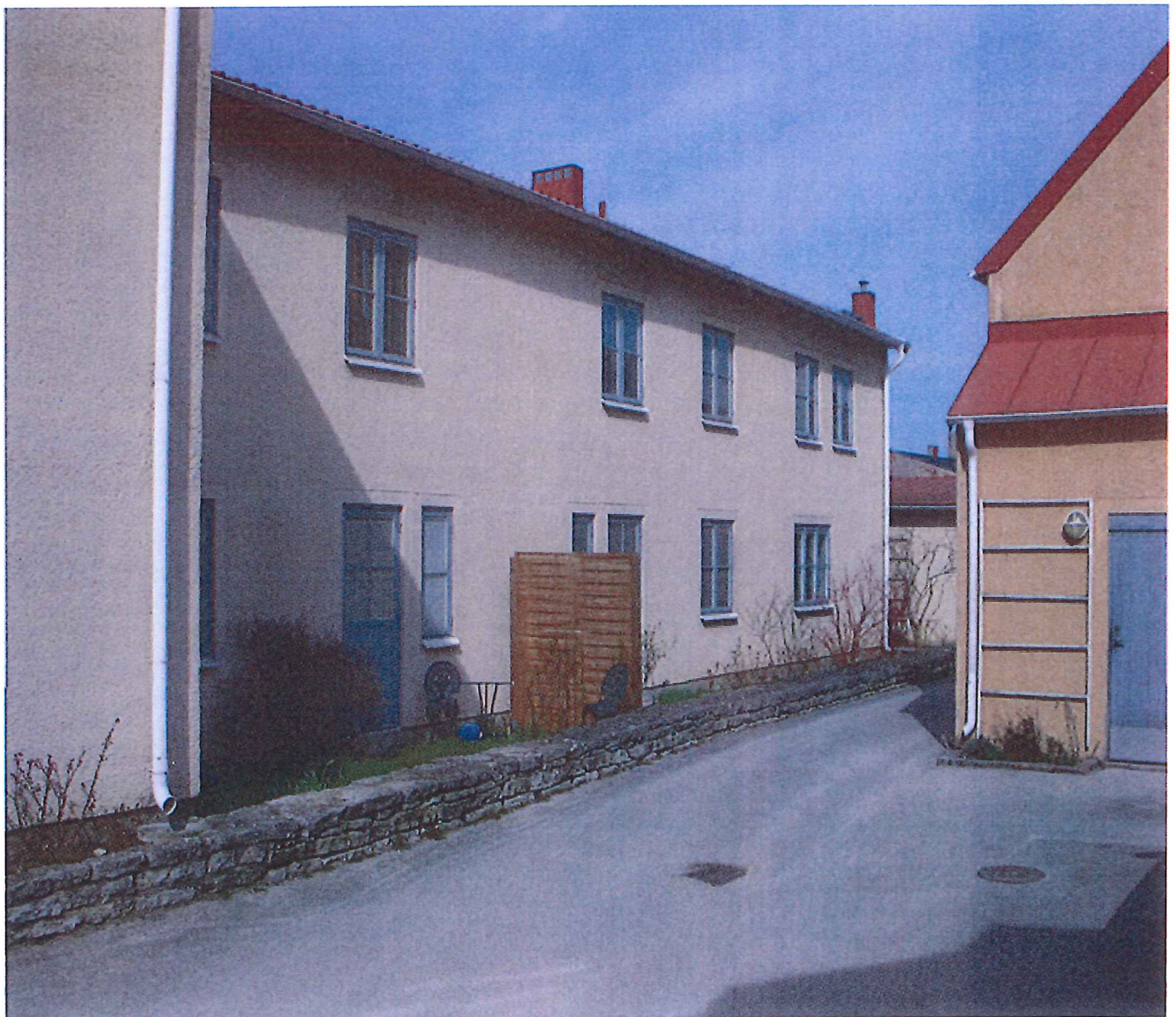

Årsredovisning

RBF VISBYHUS NR 20
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716404-9509

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



**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VISBYHUS NR 20**

**Ordinarie föreningsstämma onsdagen
den 25 maj 2016 kl. 19.00**

Lokal: Wisby Strand

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 har att jämte ordföranden 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 (även extern)
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

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

Föreningen äger fastigheten Ringaren 20 i Region Gotland. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adresser är S:t Michaelsgränd 3-9 och Adelsgatan 21 A-D i Visby.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
-	5	7	4	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	11	2

Total bostadsarea: 1 479 m²
Total lokalarea: 493 m²

Årets taxeringsvärde 26 845 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 26 845 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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



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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Tvättstugeavtal
Ragnsells	Källsortering
Securitas	Bevakning
Geab	El
Telia	Kabel-tv

Efter den senaste stämman 2015-05-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Mathias Cöster	Ordförande	Stämman
Stig Sandelin	Vice ordförande	Stämman
Thomas Nässén	Sekreterare	Stämman
Britta Höglund	Ledamot	Stämman
Stefan Jacobsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Pia Högberg	Stämman
Anna Bohnsack	Stämman
Malin Ohlsson	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Dag Calminder	Föreningsvald revisor	Stämman
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Christer Mattsson	Stämman
-------------------	---------

Valberedning

Margareta Sandelin	Ordinarie	Stämman
Stefan Högberg	Suppleant	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 627 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 61 tkr och planerat underhåll för 462 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 400 000 kr för 2016. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 168 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Gemensamma utrymmen	2014
Installationer	2014
Markytor	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Lokaler	257
Installationer	205

Planerat underhåll	År
Målning fönster	2016
Utebelysning	2016

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade underhållskostnader och minskade hyresintäkter.

I resultatet ingår avskrivningar med 178 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0).

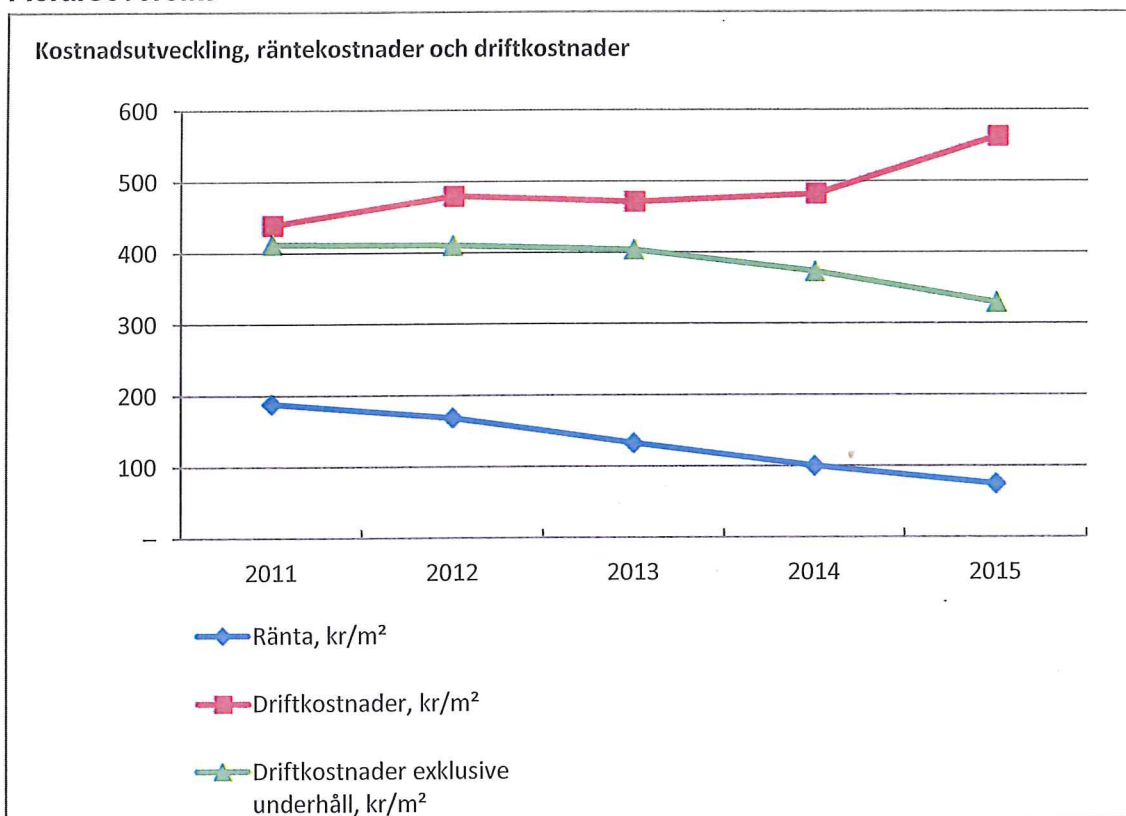
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggenm fortsatt att presentera miljöidéer för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 455	1 580	1 580	1 580	1 602
Resultat efter finansiella poster	- 185	119	101	23	112
Årets resultat	- 185	119	101	23	112
Resultat före avskrivningar	- 6	297	279	201	303
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 174	129	111	33	135
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	85	85	85	85	85
Balansomslutning	13 023	13 266	13 230	13 307	14 629
Kassaflöde, indirekt metod	-102	136	94	- 1 138	-
Soliditet	43%	43%	43%	42%	38%
Likviditet	464%	513%	492%	417%	632%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	627	627	627	627	627
Driftkostnader, kr/m ²	563	482	471	479	439
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	329	373	404	410	412
Ränta, kr/m ²	74	100	132	168	188
Underhållsfond, kr/m ²	1 271	1 420	1 445	1 426	1 411
Lån, kr/m ²	3 522	3 575	3 626	3 701	4 402

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.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	772 267
Årets resultat före fondförändring	-184 714
Årets fondavsättning	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	461 566
Summa överskott	881 118

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	881 118
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 455 410	1 579 878
Övriga rörelseintäkter		173	10 560
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 455 583	1 590 438
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 109 711	- 950 597
Övriga externa kostnader	3	- 154 540	- 117 550
Personalkostnader	4	- 60 940	- 58 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 178 359	- 178 359
Summa rörelsekostnader		-1 503 550	-1 305 070
Rörelseresultat		- 47 967	285 368
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		138	138
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 648	30 565
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 146 533	- 197 017
Summa finansiella poster		- 136 747	- 166 314
Resultat efter finansiella poster		- 184 714	119 054
Årets resultat	12	- 184 714	119 054

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10 145 813	10 324 172
Summa materiella anläggningstillgångar		10 145 813	10 324 172
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	27 000	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	1 500
Summa anläggningstillgångar		10 172 813	10 325 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		82 059	–
Övriga fordringar		14 518	87 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	107 982	105 644
Summa kortfristiga fordringar		204 559	192 892
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 000 000	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	2 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		645 633	547 486
Summa kassa och bank		645 633	547 486
Summa omsättningstillgångar		2 850 192	2 940 377
SUMMA TILLGÅNGAR		13 023 005	13 266 049

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 175 001	2 175 001
Fond för yttre underhåll		2 506 871	2 800 437
Summa bundet eget kapital		<u>4 681 872</u>	<u>4 975 438</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 065 832	653 213
Årets resultat		- 184 714	119 054
Summa fritt eget kapital		<u>881 118</u>	<u>772 267</u>
Summa eget kapital		5 562 990	5 747 704
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 845 606	6 944 790
Summa långfristiga skulder		<u>6 845 606</u>	<u>6 944 790</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	100 252	102 388
Leverantörskulder		16 480	125 434
Skatteskulder		6 940	345
Övriga skulder	14	157 918	168 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	332 820	176 950
Summa kortfristiga skulder		<u>614 409</u>	<u>573 555</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 023 005</u>	<u>13 266 049</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		11 779 000	11 779 000
Summa ställda säkerheter		11 779 000	11 779 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser		612	607
----------------------------	--	-----	-----

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 656 074 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	66,5	2050

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	927 093	927 093
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 23 907	- 23 907
Hyror, lokaler	527 924	652 392
Hyror, p-platser	24 300	24 300
	<u>1 455 410</u>	<u>1 579 878</u>

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	61 400	82 823
Underhåll	461 566	215 519
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	91 378	92 921
Försäkringspremier	63 479	62 526
Kabel- och digital-TV	65 065	65 411
Fastighetsskötsel	–	51 713
Trädgårdsskötsel	1 950	–
Återbäring från Riksbyggen	- 6 500	- 5 300
Städning gemensamma utrymmen	–	9 360
Bevakningskostnader	22 616	21 480
Snö- och halkbekämpning	16 745	27 119
Förbrukningsmateriel	1 952	2 464
Vatten	77 601	80 038
El	52 144	43 914
Uppvärmning	159 136	159 861
Sophantering och återvinning	41 180	40 748
	<u>1 109 711</u>	<u>950 597</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	125 011	76 257
IT-kostnader	119	–
Juridiska kostnader	1 305	–
Arvode, yrkesrevisorer	12 931	14 608
Möteskostnader	435	–
Övriga förvaltningskostnader	800	2 681
Kontorsmateriel	1 486	948
Telefon och porto	5 579	3 516
Medlems- och föreningsavgifter	6 875	7 190
Konsultarvoden	–	12 351
	<u>154 540</u>	<u>117 550</u>

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga kostnader lön städpersonal	31 142	31 142
Löneskatt på pensionskostnader	- 345	345
Fast styrelsearvode	7 000	7 000
Sammanträdesarvoden	7 800	4 800
Föreningsvald revisor	800	800
Sociala kostnader	14 543	14 478
	<u>60 940</u>	<u>58 564</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	<u>178 359</u>	<u>178 359</u>
	178 359	178 359

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	-	534
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 311	29 856
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	-
Övriga ränteintäkter	324	175
	<u>9 648</u>	<u>30 565</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	<u>146 533</u>	<u>197 017</u>
	146 533	197 017

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	11 890 573	11 890 573
Mark	<u>1 800 000</u>	<u>1 800 000</u>
Summa anskaffningsvärden	13 690 573	13 690 573
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	<u>-3 366 401</u>	<u>-3 188 042</u>
	-3 366 401	-3 188 042
Årets avskrivning byggnader	<u>- 178 359</u>	<u>- 178 359</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 544 760	-3 366 401
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>10 145 813</u>	<u>10 324 172</u>
Varav		
Byggnader	8 345 813	8 524 172
Mark	1 800 000	1 800 000
Taxeringsvärden		
varav byggnader	18 400 000	18 400 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

54 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	27 000	1 500
	<u>27 000</u>	<u>1 500</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	550
Förutbetalda försäkringspremier	66 475	63 479
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 427	30 528
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 352	5 446
Övriga förutbetalda kostnader	–	5 640
Övriga periodiserade kostnader	5 729	–
	<u>107 982</u>	<u>105 644</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 000 000	2 200 000
	Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
	90 dagar	2 000 000	0,25 2016-03-22
			<u>2 000 000</u> <u>2 200 000</u>

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 175 001	2 800 437	653 213	119 054
Disposition enl. årsstämmobeslut			119 054	- 119 054
Reservering underhållsfond		168 000	- 168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 461 566	461 566	
Årets resultat				- 184 714
Vid årets slut	2 175 001	2 506 871	1 065 832	- 184 714

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	6 945 858	7 047 178
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 100 252	- 102 388
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>6 845 606</u>	<u>6 944 790</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,11%	2018-06-01	1 690 782	34 528	1 656 254
STADSHYPOTEK	1,76%	2019-12-01	4 174 350	42 164	4 132 186
STADSHYPOTEK	3,28%	2017-12-01	1 182 046	24 628	1 157 418
			7 047 178	101 320	6 945 858

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 252 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 401 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 444 598 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	122 955	129 463
Skuld för moms	25 881	30 605
Skuld sociala avgifter och skatter	9 081	8 370
	<u>157 918</u>	<u>168 438</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	7 130	6 595
Upplupna sociala avgifter	2 240	2 072
Upplupna räntekostnader	16 660	13 726
Upplupna elkostnader	14 102	11 031
Upplupna värmekostnader	20 941	23 008
Upplupna kostnader för renhållning	340	680
Upplupna revisionsarvoden	7 400	3 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 007	116 462
	<u>332 820</u>	<u>176 950</u>

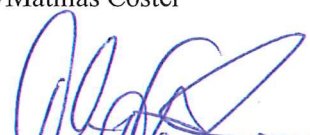
Visby 2016-03-16



 Mathias Cöster



 Stig Sandelin



 Thomas Nässen




 Britta Höglund




 Stefan Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-21



 Anita Levander/Auktoriserad revisor
 Grant Thornton



 Dag Calminder
 Brf Visbyhus 20

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 20
Org.nr. 716404-9509

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 20 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 20s finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Visbyhus nr 20 för år 2015.

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 ersättningskyldig 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 förslusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby den 21/4 2016



Anita Levander

Auktoriserad Revisor



Dag Calminder

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-184 714	119 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	178 359	178 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>-6 355</u>	<u>297 413</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-11 668	-78 416
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	42 990	19 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>24 967</u>	<u>238 843</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	<u>-25 500</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 500	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-101 320</u>	<u>-102 388</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 320	-102 388
Årets kassaflöde	-101 853	136 455
Likvida medel vid årets början	<u>2 747 486</u>	<u>2 611 030</u>
Likvida medel vid årets slut	2 645 633	2 747 486

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 6 och Not 7

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

värdepminskning 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.

Värdepminskning 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.