Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2016-09-01 – 2017-08-31

RBF Näsvikenshus 1
Org nr: 716458-5783

Dagordning
enligt § 22 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats).
3. Val av stämmoordförande.
4. Val av stämmosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande 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, styrelsesuppleanter och revisorer.
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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

Riksbyggen ekonomisk förening
www.riksbyggen.se

Post: 106 18 Stockholm
Besök: Kungsbron 21
Växel: 0771-860 860

Org nr: 702001-7781
Styrelsens säte: Stockholm

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse....3
Resultaträkning....7
Balansräkning....8
Noter....10

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Näsvikenshus 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31

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.

Föreningen har sitt säte i Hudiksvalls kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre driftskostnader.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre räntor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 163 % till 97 %
I resultatet ingår avskrivningar med 245 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 455 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Fors Hamre 26:26 i Hudiksvalls Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Forssåvägen i Näsviken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Försäkring Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
8	14	14	0	0	0	**36**

Antal P-platser: 35

Total bostadsarea: 2 339 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58 tkr och planerat underhåll för 320 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 704 tkr för de närmaste 3 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 234 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 230 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Frånlufts. Återvinning+radiatorventiler	2014
Fönsterrep.	2016
Markarbeten	2016
Div. plåtarbeten	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Energibesparande lysrör Spolning samtliga avloppsrör Målning trapphus och källare	231
Sandlåda	89

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Birgitta Hellström	Ordförande
Kerstin Tillemar	Seketerare
Ann-Kristin Nilsson	
Håkan Oden Riksbyggen*	

*Håkan Oden har gått i pension under verksamhetsåret och ersatts av Ida Andersson från Riksbyggen.

Styrelsesuppleanter
Kent Frank
Rune Nilsson
Annika Mörck Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer
Borev Revisionsbyrå AB
Birgitta Johnson

Revisorssuppleanter
Marianne Niemi

Valberedning
Kent Debourg
Niklas Klaar

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat bergvärme för 1 315 500kr.

Medlemsinformation

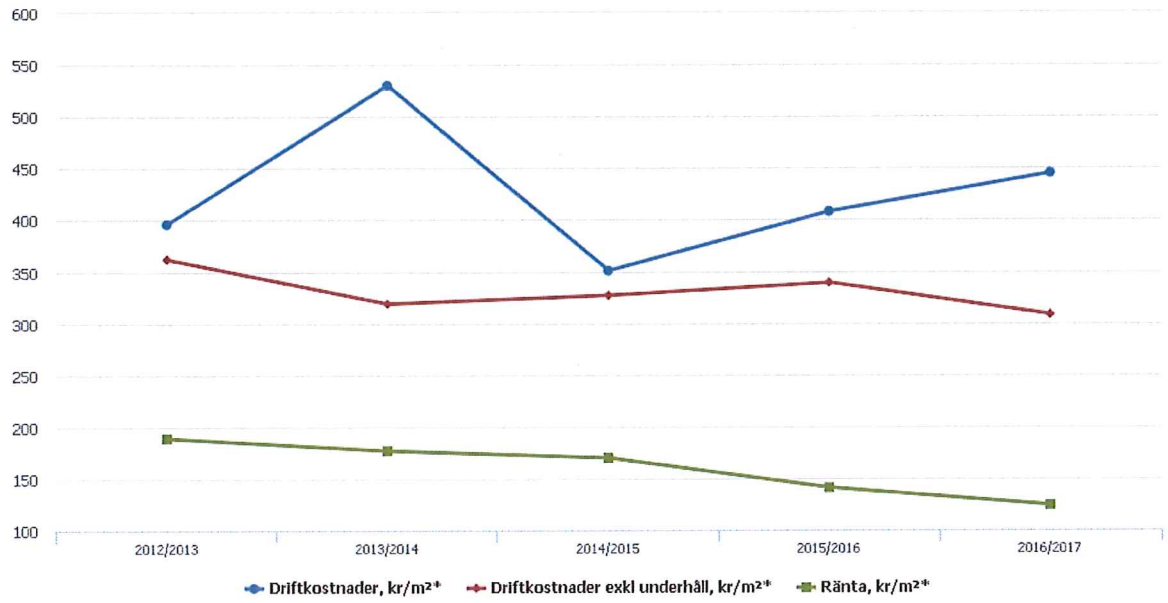
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2. Årets avgående medlemmar uppgår till 2. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-10-01 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 670 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	1 918	1 918	1 917	1 911	1 883
Resultat efter finansiella poster*	210	369	419	-24	262
Soliditet %*	37	37	34	31	32
Likviditet %	97	163	132	100	119
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	670	670	670	668	656
Driftkostnader, kr/m²*	445	408	351	530	396
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	308	339	327	319	362
Ränta, kr/m²*	124	141	170	177	189
Lån, kr/m²	3 987	3 845	3 956	4 067	4 179

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 746 996	50 000	0	1 440 095	983 863	369 067
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					369 067	-369 067
Reservering underhållsfond				230 000	-230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-319 806	319 806	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						210 710
Vid årets slut	2 746 996	50 000	0	1 350 289	1 442 736	210 710

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 352 930
Årets resultat	210 710
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	319 806
Summa	**1 653 446**
Extra avsättning till underhållsfond	
Att balansera i ny räkning	1 653 446

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 917 959	1 917 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 018	58 433
Summa rörelseintäkter		1 958 977	1 976 406
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 039 692	-955 360
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 254	-104 320
Personalkostnader	Not 6	-64 514	-24 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-244 581	-200 565
Summa rörelsekostnader		-1 468 042	-1 284 245
RÖRELSERESULTAT		490 935	692 161
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 968	4968
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 667	1 000
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-289 860	-329 062
Summa finansiella poster		-280 225	-323 094
Resultat efter finansiella poster		210 710	369 067
Årets resultat		210 710	369 067

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 657 202	13 556 607
Maskiner och andra tekniska anläggningar		149 800	146 966
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	3 760
Summa materiella anläggningstillgångar		14 807 002	13 707 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		14 861 002	13 761 333
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 731	0
Övriga fordringar	Not 15	21 965	10 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	16 258	20 977
Summa kortfristiga fordringar		46 954	31 605
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	777 403	1 345 594
Summa kassa och bank		777 403	1 345 594
Summa omsättningstillgångar		824 356	1 377 199
SUMMA TILLGÅNGAR		15 685 358	15 138 532

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 796 996	2 796 996
Fond för yttre underhåll		1 350 289	1 440 095
Summa bundet eget kapital		4 147 285	4 237 091
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 442 736	983 863
Årets resultat		210 710	369 067
Summa fritt eget kapital		1 653 446	1 352 930
Summa eget kapital		5 800 731	5 590 021
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 036 203	8 703 703
Summa långfristiga skulder		9 036 203	8 703 703
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 19	36 991	34 682
Övriga skulder	Not 20	257 470	300 815
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	290 000	290 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	263 963	219 311
Summa kortfristiga skulder		848 424	844 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 685 358	15 138 532

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
Byggnader	Linjär

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 567 451	1 567 450
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-42 000	-42 000
Hyror, p-platser	30 600	30 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 440	0
Bränsleavgifter, bostäder	343 988	344 003
Elavgifter	19 360	17 920
Summa nettoomsättning	1 917 959	1 917 973

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Kabel-tv-avgifter	32 832	32 832
Övriga ersättningar	1 568	0
Fakturerade kostnader	1 740	3 770
Övriga rörelseintäkter	4 878	21 831
Summa övriga rörelseintäkter	41 018	58 433

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	-319 806	-161 649
Reparationer	-57 962	-72 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 628	-20 628
Försäkringspremier	-18 826	-17 575
Kabel- och digital-TV	-45 026	-43 243
Återbäring från Riksbyggen	900	800
Obligatoriska besiktningar	-4 530	-4 951
Snö- och halkbekämpning	-28 129	-24 743
Förbrukningsinventarier	-87 561	-7 269
Fordons- och maskinkostnader	-1 894	0
Vatten	-80 841	-110 673
Fastighetsel	-174 612	-128 780
Uppvärmning	-62 276	-226 952
Sophantering och återvinning	-24 933	-31 778
Förvaltningsarvode drift	-113 567	-105 919
Summa driftkostnader	-1 039 692	-955 360

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-60 263	-58 708
Resekostnader	-200	0
IT-kostnader	-6 182	0
Arvode, yrkesrevisorer	-7 500	-6 875
Övriga förvaltningskostnader	-17 988	-12 023
Kreditupplysningar	-2 130	-2 550
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 136	0
Kontorsmateriel	-1 662	-253
Telefon och porto	-6 621	-2 774
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-1 958	-540
Övriga externa kostnader	-8 915	-17 897
Summa övriga externa kostnader	-119 254	-104 320

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Lön till kollektivanställda	-8 400	0
Styrelsearvoden	-38 000	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 800
Övriga kostnadsersättningar	-1 432	-1 200
Sociala kostnader	-14 682	-3 000
Summa personalkostnader	-64 514	-24 000

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-138 000	-138 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-76 905	-32 905
Avskrivning Maskiner och inventarier	-29 676	-29 660
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-244 581	-200 565

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	4 968	4 968
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 968	4 968

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 628	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 171	859
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	835	141
Övriga ränteintäkter	33	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 667	1 000

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-158 781	0
Övriga räntekostnader	-131 079	-329 062
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-289 860	-329 062

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 739 762	26 739 762
Mark	609 812	609 812
Tillkommande utgifter	699 761	699 761
Anslutningsavgifter	69 500	69 500
	28 118 835	28 118 835
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	1 315 500	0
	1 315 500	0
Summa anskaffningsvärden	29 434 335	28 118 835
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 476 556	-5 338 556
Anslutningsavgifter	-69 500	-69 500
Tillkommande utgifter	-240 460	-207 555
	- 5 786 516	- 5 615 611
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-138 000	-138 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-76 905	-32 905
	- 214 905	- 170 905
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 6 001 421	- 5 786 516
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-8 775 712	-8 775 712
	- 8 775 712	- 8 775 712
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 657 202	13 556 607
Varav		
Byggnader	12 349 494	12 487 494
Mark	609 812	609 812
Anslutningsavgifter	1 697 896	459 301

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	345 779	345 779
Inventarier och verktyg	24 838	24 838
	370 617	370 617
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	28 750	0
	28 750	0
Summa anskaffningsvärden	399 367	370 617
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-198 813	-172 913
Inventarier och verktyg	-21 078	-17 318
	- 219 891	- 190 231
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-25 916	-25 900
Inventarier och verktyg	-3 760	-3 760
	- 29 676	- 29 660
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-224 729	-198 813
Inventarier och verktyg	-24 838	-21 078
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 249 567	- 219 891
Restvärde enligt plan vid årets slut	149 800	150 726
Varav		
Maskiner och inventarier	149 800	146 966
Inventarier och verktyg	0	3 760

Not 13 Aktier och andelar i Intresseföretag

	2017-08-31	2016-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-54 000	-54 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	-54 000	-54 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 731	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 731	0

Not 15 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	19 947	8 643
Skattekonto	2 018	1 985
Summa övriga fordringar	21 965	10 628

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 171	0
Förutbetalda försäkringspremier	6 436	5 953
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 051	4 965
Förutbetald vattenavgift	0	4 166
Förutbetald renhållning	0	2 288
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 600	3 605
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 258	20 977

Not 17 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Bankmedel	211 179	810 000
Transaktionskonto	566 224	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	535 594
Summa kassa och bank	777 403	1 345 594

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	9 326 203	8 993 703
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	-290 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 036 203	8 703 703

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	3,74 %	2017-09-27	3 425 000,00	0,00	50 000,00	3 375 000,00
SWEDBANK	2,71 %	2018-12-31	0,00	600 000,00	45 000,00	555 000,00
SWEDBANK	2,74%	2020-10-23	3 330 000,00	0,00	60 000,00	3 270 000,00
SWEDBANK	2,61%	2021-09-24	2 238 703,00	0,00	112 500,00	2 126 203,00
Summa			**8 993 703,00**	**600 000,00**	**267 500,00**	**9 326 203,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 290 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Leverantörskulder	36 991	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	34 682
Summa leverantörskulder	36 991	34 682

Not 20 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	257 470	239 597
Summa övriga skulder	257 470	239 597

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	290 000	290 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	290 000	290 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 568	3 000
Upplupna räntekostnader	32 188	15 662
Upplupna elkostnader	8 063	6 448
Upplupna vattenavgifter	0	15 562
Upplupna värmekostnader	0	13 753
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 577
Upplupna revisionsarvoden	2 000	0
Upplupna styrelsearvoden	38 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 055	61 218
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	166 089	140 309
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	263 963	280 529

Ställda säkerheter	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	25 640 000	25 640 000

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Näsviken 10/11-17

Ort och datum

Birgitta Hellström

Kerstin Tillemar

Ann-Kristin Nilson

Ida Andersson Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 december 2017

Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB

Birgitta Jonsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Näsvikenhus 1 org.nr 716458-5783

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Näsvikenhus 1 för år räkenskapsåret 2016-09-01 -2017-08-31. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2017 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Näsvikenhus 1, för år 2016/2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon 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..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 8 december 2017

Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

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 obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

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

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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

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

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

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

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

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

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

innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

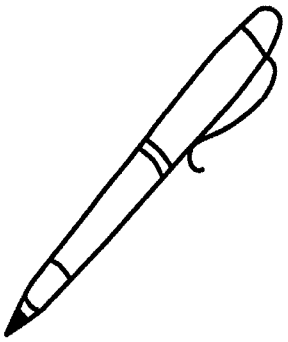
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Vad har hänt?
2016 0901-
2017 0831

- Höststädning
- Bergvärme installerad.
- Alla lägenheter och källare spolad i avloppsrör
- Kommunen har tagit ner björkar
- Målning av trapphus och källare i 5;an
- Köpt in kopiator, brandvarnare, ficklampor, laptop, TV till SAMSA
- Sagt upp städningen av ISS, anlitat Jonas Jul´s istället
- Sagt upp Fastighetssnabben, anlitat Erik Marsh istället
- Installerat nya energibesparande lampor i båda trapphusen
- Skrivit nytt avtal med KONE (hissarna)
- Gjort i ordning SAMSA så att vi som bor här kan se på TV tillsammans och kunna hyra till våra gästers övernattning
- Ordnat bokhylla där alla kan lämna och låna böcker

- Återställt utemiljön med gräsmatta, blommor, träd och buskar
- Ny sandlåda och räcke runt lekplatsen
- Byggt kompostlådor
- Byggt en myshörna med tak bredvid lekplatsen
- Gemensam verkstad i undercentralen där alla kan låna verktyg
- Organiserat på kontoret
- Ny bänk i tvättstuga hus 5
- Bytt brandvarnare i sålda lägenheter och till de som sagt att de vill ha ny
- Ordnat önskelådor till vaktmästare och styrelsen
- Beställt nya frånluftsfläktar till båda husen
- Vi har haft Julfest och Sommarfest



RBF Näsvikenshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Näsvikenshus 1 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

Riksbyggen
Rum för hela livet