

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF VISBYHUS NR 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Föreningen äger fastigheterna tomt nr 19 i kvarteret Petunian i Region Gotland med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956.

Fastighetens adresser är Humlegårdsvägen 25-35, Bergmansgatan 28-30.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2 1/2 rok	3 rok	4 rok
3 st	45 st	12 st	9 st	3 st

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1 st	19 st	35 st

Total tomtarea:	8 956 m ²
Total bostadsarea:	4 238 m ²
Total lokalarea:	282 m ²

Årets taxeringsvärde	41 700 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 700 000 kr

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,1% av föreningens totala intäkter.

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	Fastighetsskötsel och städ	fr.o.m 2015-01-01
Telia	Fiberanslutning (TV, data, telefoni)	
GEAB	El och fjärrvärme	
Ragnsells	Källsortering	

Efter den senaste stämman 2015-04-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Johan Löfström	Ordförande	Stämman
Tommy Hedström	Vice ordförande	Stämman
Göran Johansson	Sekreterare	Stämman
Conny Hågström	Ledamot	Stämman
Stefan Jacobsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Berit Olsson	Stämman
Viola Ågren	Stämman
Britt-Louise Nordvall	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Anders Kraft	Revisor	Stämman
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Edit Bergwall	Stämman
---------------	---------

Valberedning

Anki Johansson (sammankallande)	Stämman
Ann Samuelsson	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 561 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 93 tkr

Föreningens underhållsplan visar på underhållsbehov med 1,2 miljoner år 2016, avseende byte av kulvert och omputsning entréer.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	1999	
Trapphusrenovering	2012-2013	Målning
Balkongdörrar, fönster	2012-2013	Utbyte till nya
Garageportar	2012-2013	Utbyte till nya

Föreningen har under året ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel och städning	Nytt 2015-01-01
------------	--------------------------------	-----------------

Årets resultat är bättre föregående år tack vare lägre kostnader för personal och lägre avskrivningar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökad kostnad reparationer, fastighetsskötsel, uppvärmning, vatten, sophantering och snöröjning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. årliga amorteringar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 121% till 178%.

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 540 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 80 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

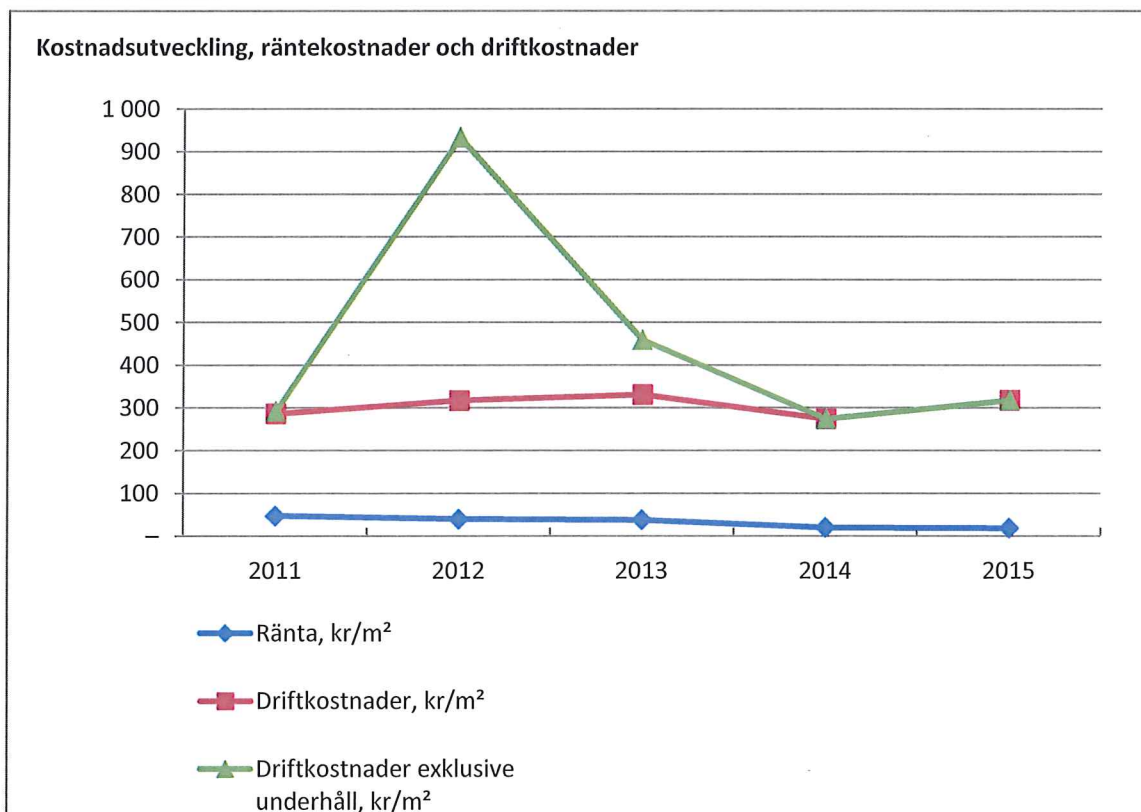
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer fortsatt presenterats och bearbetats i bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

Ett 3-årigt elhandelsavtal har förhandlats med GEAB från 2016-01-01 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.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 447	2 447	2 330	2 330	2 142
Resultat efter finansiella poster	341	319	- 1 060	- 2 924	147
Årets resultat	341	319	- 1 060	- 2 924	229
Resultat före avskrivningar	540	542	- 838	- 2 701	452
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	273	275	- 971	- 2 968	185
Avsättning till underhållsfond kr/m²	59	59	30	59	59
Balansomslutning	4 993	4 815	4 665	5 414	8 497
Kassaflöde, indirekt metod	384	371	- 528	- 2 857	—
Soliditet	7%	-0%	-7%	14%	43%
Likviditet	178%	121%	56%	131%	633%
Avgifts- och hyresbortfall	0,00%	—	—	—	0,01%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	560	560	533	533	489
Driftkostnader, kr/m²	317	274	331	317	286
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	317	274	459	933	291
Ränta, kr/m²	18	20	38	40	47
Underhållsfond, kr/m²	164	105	46	191	760
Lån, kr/m²	935	978	1 015	940	989
Skuldkvot	1,72	1,81	1,97	1,82	2,09

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 årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-605 111
Årets resultat före fondförändring	341 422
Årets fondavsättning	-267 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	<u>-530 690</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-530 690
----------------------------	----------

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	2 446 947	2 446 731
Övriga rörelseintäkter	2	10 600	360
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 457 547</u>	<u>2 447 091</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 434 386	-1 237 892
Övriga externa kostnader	4	- 370 638	- 369 707
Personalkostnader	5	- 32 810	- 210 393
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 198 681	- 222 599
Summa rörelsekostnader		<u>-2 036 515</u>	<u>-2 040 591</u>
Rörelseresultat		421 033	406 500
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	1 656	1 656
Övriga ränteintäkter och liknande	8	1 512	1 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 82 779	- 90 053
Summa finansiella poster		<u>- 79 611</u>	<u>- 87 341</u>
Resultat efter finansiella poster		341 422	319 159
Årets resultat	17	<u>341 422</u>	<u>319 159</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 907 211	4 105 892
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		3 907 211	4 105 892
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		3 925 211	4 123 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	6 363	9 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	97 830	102 153
Summa kortfristiga fordringar		104 193	112 117
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	700 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	263 938	279 477
Summa kassa och bank		263 938	279 477
Summa omsättningstillgångar		1 068 131	691 594
SUMMA TILLGÅNGAR		4 993 342	4 815 486

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 379	106 379
Reservfond		21 135	21 135
Fond för yttre underhåll		741 234	474 234
Summa bundet eget kapital		868 748	601 748
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 872 111	- 924 270
Årets resultat		341 422	319 159
Summa fritt eget kapital		- 530 690	- 605 111
Summa eget kapital		338 058	- 3 364
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	4 056 500	4 247 500
Summa långfristiga skulder		4 056 500	4 247 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	171 000	171 000
Leverantörsskulder	19	59 555	74 963
Skatteskulder	20	8 810	8 996
Övriga skulder	21	71 625	51 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	287 794	265 046
Summa kortfristiga skulder		598 784	571 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 993 342	4 815 486
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		8 401 300	8 401 300
Summa ställda säkerheter		8 401 300	8 401 300
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer 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 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

- 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 anskaffningsvärdet 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	50 år	2034
Standardförbättringar	Linjär	5 år	2014

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	2 373 629	2 373 629
Hyror, lokaler	3 345	3 345
Hyror, garage	54 558	54 322
Hyror, p-platser	15 435	15 435
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 20	-
	<u>2 446 947</u>	<u>2 446 731</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	-	360
Övriga rörelseintäkter	<u>10 600</u>	<u>-</u>
	10 600	360

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	93 168	65 006
Självrisk	1 500	-
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	92 496	90 624
Försäkringspremier	29 880	29 579
Kabel- och digital-TV	32 890	65 000
Fastighetsskötsel	107 305	-
Återbäring från Riksbyggen	- 3 000	- 3 200
Städning gemensamma utrymmen	48 060	-
Bevakningskostnader	2 462	-
Snö- och halkbekämpning	13 075	2 438
Förbrukningsmateriel	4 146	9 855
Fordons- och maskinkostnader	-	4 341
Vatten	247 212	239 185
El	60 347	59 132
Uppvärmning	578 153	556 649
Sophantering och återvinning	<u>126 692</u>	<u>119 283</u>
	1 434 386	1 237 892

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	42 356	41 380
Arvode för ekonomisk förvaltning	113 943	110 684
Lokalkostnader	1 038	6 228
IT-kostnader	183 282	183 199
Juridiska kostnader	225	675
Arvode, yrkesrevisor	10 375	8 500
Möteskostnader	1 860	3 123
Övriga förvaltningskostnader	8 280	6 748
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-
Medlems- och föreningsavgifter	8 919	8 850
Bankkostnader	<u>360</u>	<u>320</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	2 492	130 329
Personalomkostnader fastighetsskötare	—	685
Övriga kostnadsersättningar	100	1 779
Löneskatt på pensionskostnader	—	1 186
Fast styrelsearvode	17 300	20 200
Sammanträdesarvoden	—	2 900
Arvode till valberedningen	3 000	1 500
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	24 392	160 079
Sociala kostnader	8 418	50 314
	32 810	210 393

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	198 681	198 681
Standardförbättringar	—	23 918
	198 681	222 599

Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i Riksbyggen	1 656	1 656
	1 656	1 656

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	200
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 481	775
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	—	45
Övriga ränteintäkter	31	36
	1 512	1 056

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	82 779	90 053
	82 779	90 053

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	9 934 069	9 934 069
Mark	265 700	265 700
Standardförbättringar	119 598	119 598
Summa anskaffningsvärden	10 319 367	10 319 367
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 093 877	-5 895 196
Standardförbättringar	-119 598	-95 680
	-6 213 476	-5 990 876

	2015-12-31	2014-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 198 681	- 198 681
Årets avskrivning standardförbättringar	—	- 23 918
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 412 157	-6 213 476
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 907 211	4 105 892
Varav		
Byggnader	3 641 511	3 840 192
Mark	265 700	265 700

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	55 075	55 075
Inventarier och verktyg	19 265	19 265
Installationer på egen fastighet	61 200	61 200
Summa anskaffningsvärden	135 540	135 540
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 55 075	- 55 075
Inventarier och verktyg	- 19 265	- 19 265
Installationer	- 61 200	- 61 200
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 135 540	- 135 540
Restvärde enligt plan vid årets slut	—	—

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

36 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	18 000	18 000
	18 000	18 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	6 363	7 183
Andra kortfristiga fordringar	—	2 781
	6 363	9 964

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	97	99
Förutbetalda försäkringspremier	31 365	29 880
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 094	39 946
Förutbetald kabel-tv-avgift	—	16 445
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 274	15 264
Övrigt	—	519
	97 830	102 153

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				700 000	300 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	700 000	0,20	2016-01-07	700 000	300 000

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	263 938	279 477
	<u>263 938</u>	<u>279 477</u>

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 379	474 234	- 924 270	319 159
Disposition enl. årsstämmobeslut			319 159	- 319 159
Reservering underhållsfond		267 000	- 267 000	
Årets resultat				341 422
Vid årets slut	106 379	741 234	- 872 111	341 422

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 341 421 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 74 421 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 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	4 227 500	4 418 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 171 000	- 171 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>4 056 500</u>	<u>4 247 500</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	1,88%		2 735 000	100 000	2 635 000
NORDEA HYPOTEK	1,88%	2018-05-31	1 683 500	91 000	1 592 500
			4 418 500	191 000	4 227 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 171 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	59 555	74 963
	<u>59 555</u>	<u>74 963</u>

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	7 624	6 959
Debiterad kvarstående skatt	1 186	851
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	92 496	90 624
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	—	1 186
Debiterad preliminärskatt	- 92 496	- 90 624
	<u>8 810</u>	<u>8 996</u>

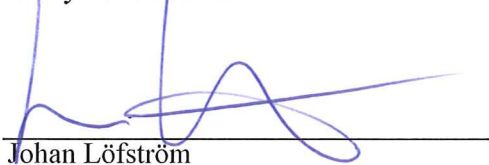
Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	27 743	30 751
Skuld sociala avgifter och skatter	11 237	17 269
Avräkning lån	32 645	—
Clearing, felinbet från boende	—	3 325
	<u>71 625</u>	<u>51 345</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	—	6 170
Upplupna räntekostnader	2 500	15 678
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 925	—
Upplupna elkostnader	15 709	15 793
Upplupna värmekostnader	67 146	75 350
Upplupna kostnader för renhållning	—	3 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	30
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 514	148 625
	<u>287 794</u>	<u>265 046</u>

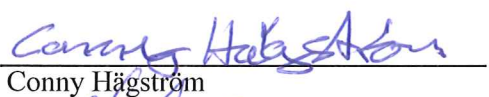
Visby 2016-03-07



Johan Löfström



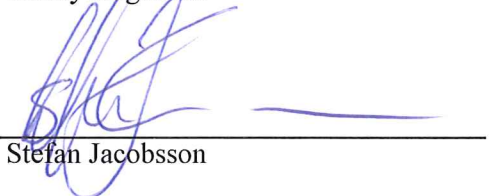
Tommy Hedström



Conny Hägström



Göran Johansson



Stefan Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats



Anita Levander/Auktoriserad revisor
Grant Thornton



Anders Kraft
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8s 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8 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 revisionssed 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 8/4 2016



Anita Levander

Auktoriserad Revisor



Anders Kraft

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	341 422	319 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	198 681	222 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	540 103	541 758
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	7 924	-2 519
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	27 434	2 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575 461	541 794
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-191 000	-171 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-191 000	-171 000
Årets kassaflöde	384 461	370 794
Likvida medel vid årets början	579 477	208 683
Likvida medel vid årets slut (se Not 15 och Not 16)	963 938	579 477

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9