
Årsredovisning

RBF Visbyhus nr 15
Org nr: 7340004105

2023-01-01 – 2023-12-31



Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 15 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 7 600 kronor i återbäring samt 3 570 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte på Gotland

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a att Föreningen påbörjat renovering av alla fastigheter vilket medför högre räntekostnader för flera lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 76% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 548% till 179%.

I resultatet ingår avskrivningar med 123 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 170 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eken 13 i Region Gotland med 119 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastighetens adress är Byrumsgatan 1-37 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

1 rop	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
14	15	52	29	9	119

Dessutom tillkommer

Lokaler	Carportar	P-platser
1	22	37

Total tomtarea 12 950 m²

Total bostadsarea 7 658 m²

Total lokalarea 114 m²

Årets taxeringsvärde 134 044 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 134 044 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Eken parkeringsplats tillsammans med BRF Södercentrum och Ica Atterdags. Föreningens andel är 53/203 delar. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 231 och planerat underhåll för 93. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023-10-20 då föreningen valde att gå över till K3. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 715 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 540 000 kr/år.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Behandling av entrédörrar

Stambyte, ventilation, takomläggning, fläktrum i ett hus

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Fasadputsning	2007/2008
Imkanaler	2011
Ombyggnad samlingslokalen	2011
Ny ventilation i lokalen	2013
Tvättstuga	2013
Målning carportar mm	2014
Lokalen	2016
Ute miljö	2017
El installationer	2017
Målning av cykelbodas	2018
Injustering av värme och byte av ventiler	2018
Dörrar och låssystem	2019
Lokaler	2020
El till carportar	2020
Målning balkonger o fönster	2020
Markytor	2020
Byte armaturer	2021
Målning av balkonger och fönster	2021
Garage och p-platser	2021
Tvättstugeutrustning	2022



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Alverbro	Ordförande	2024
Rebecca Gustafsson	Ledamot	2025
Dudley Slinger	Ledamot	2024
Britta Kruslock	Ledamot	2024
Nicole Caspar	Ledamot	2025
Tobias Wessman	Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Lundgren	Suppleant 2024
Lars Eskilsson	Suppleant 2024
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen 2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Erik Victor	Inter revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catrine Åkerblom	2024
Carolina Stålhanske	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att gå över till K3.

Föreningen har genomfört stambyte, ventilation med återvinning, takomläggning och nytt fläktrum för HUS 6.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 169 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 25 % från 2024-01-01

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

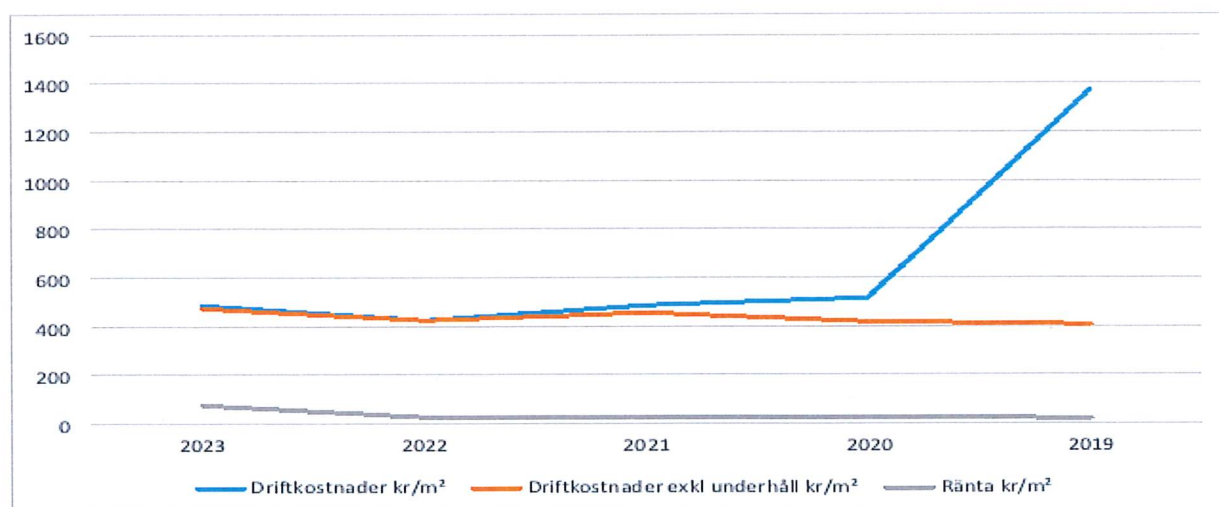
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning – årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 357	4 879	4 876	4 739
Rörelsens intäkter	5 747	5 173	5 166	5 105
Resultat efter finansiella poster	47	471	592	298
Årets resultat	47	471	592	298
Resultat exkl avskrivningar	170	736	858	564
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-370	21	343	49
Balansomslutning	25 666	14 358	13 592	13 677
Årets kassaflöde	-5 126	1 154	-83	934
Soliditet %	-3	-5	-9	-13
Likviditet %	179	548	662	429
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	725	649	649	633
Driftkostnader kr/kvm	482	424	481	515
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	470	419	453	419
Energikostnad kr/kvm	286	218	227	197
Underhållsfond kr/kvm	259	201	114	76
Reservering till underhållsfond kr/kvm	69	92	66	66
Sparande kr/kvm	34	100	139	169
Ränta kr/kvm	74	26	20	22
Skuldsättning kr/kvm	3 204	1 762	1 770	1 785
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 252	1788	1803	1818
Räntekänslighet %	4,5	2,8	2,8	2,9



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 199 943	1 563 050	-3 923 452	471 033
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			471 033	-471 033
Reservering underhållsfond		540 000	-540 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-92 627	92 627	
Årets resultat				46 917
Vid årets slut	1 199 943	2 010 423	-3 899 792	46 917

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 452 419
Årets resultat	46 917
Årets fondreservering	-540 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	92 627
Summa	-3 852 875

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 852 875

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 356 969	4 878 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	390 403	294 292
Summa rörelseintäkter		5 747 372	5 173 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 744 359	-3 294 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-839 242	-902 658
Personalkostnader	Not 6	-146 112	-101 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 168	-265 403
Summa rörelsekostnader		-4 852 881	-4 564 557
Rörelseresultat		894 491	608 615
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 570	17 136
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	79 968	46 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-931 112	-200 894
Summa finansiella poster		-847 574	-137 582
Resultat efter finansiella poster		46 917	471 033
Årets resultat		46 917	471 033



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 012 520	6 129 831
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	134 711	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	16 230 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 377 231	6 129 831
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	178 500	178 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 500	178 500
Summa anläggningstillgångar		22 555 731	6 308 331
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		111	111
Övriga fordringar		15 323	14 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	392 881	206 218
Summa kortfristiga fordringar		408 315	221 239
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 702 226	7 828 346
Summa kassa och bank		2 702 226	7 828 346
Summa omsättningstillgångar		3 110 542	8 049 584
Summa tillgångar		25 666 272	14 357 916



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 199 943	1 199 943	
Fond för yttre underhåll	2 010 423	1 563 050	
Summa bundet eget kapital	3 210 366	2 762 993	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 899 792	-3 923 452	
Årets resultat	46 917	471 033	
Summa fritt eget kapital	-3 852 875	-3 452 419	
Summa eget kapital	-642 509	-689 426	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	874 515	4 413 519
Summa långfristiga skulder		874 515	4 413 519
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 025 760	9 279 050
Leverantörsskulder		377 173	23 465
Skatteskulder		16 884	8 554
Övriga skulder		4 959	216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 009 491	1 322 538
Summa kortfristiga skulder		25 434 267	10 633 823
Summa eget kapital och skulder		25 666 272	14 357 916



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	46 917	471 033
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	123 168	265 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	170 085	736 436
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-187 077	122 175
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	14 800 444	9 574 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 783 452	10 432 966
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-16 230 000	0
Investeringar installation	-140 568	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 370 568	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 539 004	-9 279 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 539 004	-9 279 050
Årets kassaflöde	-5 126 120	1 153 916
Likvidamedel vid årets början	7 828 346	6 674 430
Likvidamedel vid årets slut	2 702 226	7 828 346
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt
Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits i beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnader

5-122

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består i flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

- Stomme: 122 år
- Installationer, köksinredning, värme, VA 10-60 år
- Inre ytskikt 20-30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-45 år
- Installationer, 5-10 år

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 249 952	4 775 540
Hyror, lokaler	30 168	13 964
Hyror, garage	3 600	3 600
Hyror, p-platser	84 480	84 480
Hyror, övriga	0	14 702
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 609	-5 924
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 102	-7 962
Elavgifter	480	480
Summa nettoomsättning	5 356 969	4 878 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	302 736	197 202
Gästlgh	40 114	38 848
Övriga ersättningar	47 553	21 674
Övriga rörelseintäkter	0	36 568
Summa övriga rörelseintäkter	390 403	294 292

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-92 629	-37 519
Reparationer	-231 135	-206 467
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-191 531	-184 391
Samfällighetsavgifter	-54 065	-52 108
Försäkringspremier	-143 367	-127 795
Kabel- och digital-TV	-304 236	-304 411
Återbäring från Riksbyggen	7 600	9 000
Snö- och halkbekämpning	-87 300	-37 851
Ersättningar till hyresgäster	-90 000	-4 800
Förbrukningsinventarier	-6 465	-5 572
Vatten	-775 066	-501 459
Fastighetsel	-201 845	-157 033
Uppvärmning	-1 243 159	-1 037 221
Sophantering och återvinning	-243 997	-112 915
Förvaltningsarvode drift	-87 166	-534 284
Summa driftskostnader	-3 744 359	-3 294 826



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-696 512	-189 947
IT-kostnader	-21 836	-15 874
Arvode, yrkesrevisorer	-20 738	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-26 701	-38 694
Kreditupplysningar	-431	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 065	-20 752
Telefon och porto	-2 539	-5 558
Medlems- och föreningsavgifter	-4 760	-4 760
Konsultarvoden	-49 938	-606 813
Bankkostnader	-3 722	-2 260
Summa övriga externa kostnader	-839 242	-902 658

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-114 247	-69 725
Sammanträdesarvoden	0	-17 000
Sociala kostnader	-31 865	-14 946
Summa personalkostnader	-146 112	-101 671

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-113 151	-228 864
Avskrivning Markanläggningar	-4 160	-4 538
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-24 500
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 500
Avskrivning Installationer	-5 857	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-123 168	-265 403

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 570	17 136
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 570	17 136



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 483	11 663
Ränteintäkter från likviditetsplacering	78 072	34 462
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	51
Övriga ränteintäkter	413	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	79 968	46 176

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-571 364	-200 831
Övriga räntekostnader	-359 748	-63
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-931 112	-200 894

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 668 211	12 668 211
Mark	1 318 000	1 318 000
Markanläggning	90 768	90 768
	14 076 979	14 076 979
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 076 979	14 076 979

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 897 230	-7 643 863
Markanläggningar	-49 921	-45 380
	-7 947 149	-7 689 243

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-113 151	-253 364
Årets avskrivning markanläggningar	-4 160	-4 538
	-117 311	-257 902

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

Byggnader	4 657 832	4 770 984
Mark	1 318 000	1 318 000
Markanläggningar	36 687	40 848

Totalt taxeringsvärde

	134 044 000	134 044 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 000 000</i>	<i>109 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 044 000</i>	<i>25 044 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	37 500	37 500
	37 500	37 500
Årets anskaffning		
Installationer	140 568	0
	140 568	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-37 500	-30 000
	-37 500	-30 000
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 857	-7 500
	-43 367	-37 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	134 711	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Ombyggnationer	16 230 000	0
Vid årets slut	16 230 000	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
357 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	178 500	178 500
Summa andra långfristiga fordringar	178 500	178 500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	170 255	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	195 276	178 867
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 353	25 353
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 997	1 998
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	392 881	206 218

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 244 775	5 926 533
Transaktionskonto	1 457 452	1 901 813
Summa kassa och bank	2 702 226	7 828 346



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 900 275	13 692 569
Nästa års omsättning av lån	-23 697 136	-9 163 670
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-328 624	-115 380
Långfristig skuld vid årets slut	874 515	4 413 519

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,37%	2023-03-01	663 670,00	0,00	663 670,00	0,00
NORDEA		2023-05-19	8 500 000,00	-8 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,99%	2024-01-15	0,00	8 000 000,00	20 000,00	7 980 000,00
STADSHYPOTEK	4,99%	2024-02-16	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,99%	2024-02-19	0,00	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2024-06-30	3 633 312,00	0,00	87 552,00	3 545 760,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2025-06-01	895 587,00	0,00	21 072,00	874 515,00
Summa			13 692 569,00	12 000 000,00	792 294,00	24 900 275,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 24 025 760 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.
Skuld som förfaller senare än fem år 23 257 155 kr.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 572	18 237
Upplupna räntekostnader	159 864	20 492
Upplupna driftskostnader	42 836	581
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 323	0
Upplupna elkostnader	21 519	15 757
Upplupna värmekostnader	160 612	157 425
Upplupna styrelsearvoden	62 293	58 043
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	600 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 663	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	537 809	452 003
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 009 491	1 322 538

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	33 399 200	15 499 200

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen håller på att upphandla för etapp två gällande stambyte, ventilation med återvinning, takomläggning och nytt fläktrum för resterande huskroppar.
Även byte till IMD för el och vatten då medlemmarna betalar för detta.



Styrelsen underskrifter

Ort och datum

Thomas Alverbro

Dudley Slinger

Britta Kruslock

Rebecca Gustafsson

Nicole Caspar

Tobias Wessman

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Emma Järlö/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning och Gotland AB

Erik Victor/Intern revisor
Brf Visbyhus nr 15



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 15
Org.nr 734000-4105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 15 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 15 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Visby 2024-05-14

Emma Järlö
Auktoriserad revisor

Erik Victor
Förtroendevald revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

EMMA JÄRLÖ 8401183200

76160ed4-e043-4365-82cf-c1b6f1c18c11 - 2024-05-14 17:02:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ce8568a4-4393-4d7e-a64b-399cdf298769 - SE

Carl Christer Erik Tore Victor 193506260334

86361c9e-1cc7-493a-a433-e3389eace1d5 - 2024-05-14 17:55:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fac9a560-3c95-4eb5-9164-81393af55942 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Verification

Transaction 09222115557517358160

Document

Årsredovisning (7)

Main document

22 pages

Initiated on 2024-05-13 15:10:59 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2024-05-14 16:01:27 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Britta Kruslock (BK)

britta.kruslock@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Britta Kruslock"

Signed 2024-05-13 20:18:11 CEST (+0200)

Dudley Slinger (DS)

dudley@visbyhalsokost.se



The name returned by Swedish BankID was "DUDLEY SLINGER"

Signed 2024-05-13 15:48:34 CEST (+0200)

Nicole Caspar (NC)

nicole@bergmancenter.se



The name returned by Swedish BankID was "NICOLE MARTINA CASPAR"

Signed 2024-05-13 19:12:45 CEST (+0200)

Rebecca Gustafsson (RG)

rebeccagustafsson08@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Rebecca Veronika Linnéa Gustafsson"

Signed 2024-05-13 15:51:39 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557517358160

Thomas Alverbro (TA)
t.alverbro@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Thomas Erik Alverbro"
Signed 2024-05-13 15:22:39 CEST (+0200)

Tobias Wessman (TW)
ID number 199107152051
Tobias.Wessman@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "TOBIAS WESSMAN"
Signed 2024-05-13 15:17:40 CEST (+0200)

Erik Victor (EV)
erikvictor@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Carl Christer Erik Tore Victor"
Signed 2024-05-13 23:30:56 CEST (+0200)

Emma Järlö (EJ)
emma.jarlo@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "EMMA JÄRLÖ"
Signed 2024-05-14 16:01:27 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

