
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 15
Org nr: 7340004105



**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VISBYHUS NR 15**

**Ordinarie föreningsstämma
måndagen den 19 maj 2025 kl. 18,00.**

Plats: Föreningens lokal

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter,
valberedning 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 (även extern)
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av
föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning
inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

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 800 kronor i återbäring.

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 bättre än föregående år p.g.a. högre intäkter och lägre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 19 %

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 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 179% till 324%.

I resultatet ingår avskrivningar med 591 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 425 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
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

Gästlägenhet	Lokaler	Carportar	P-platser
1	1	22	37

Total tomtarea	12 950 m ²
Total bostadsarea	7 658 m ²
Total lokalarea	114 m ²
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 236 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. 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 20240919. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 540 000 kr.

Kommande underhåll: Styrelsens bedömning är att ett komplett takbyte ska prioriteras. Därefter kommer en ny plan göras för resterande stambyte samt möjlighet till investering i bland annat undercentraler och kulvertar.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning utemöbler, byte fläkt	31 580
Stambyte	2 174 400

5

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning**År**

Fasadputsning	2007/2008
Imkanaler	2011
Ombyggnad samlingslokalen	2011
Ny ventilation i lokalen	2013
Målning carportar mm	2014
Lokalen	2016
Ute miljö	2017
El installationer	2017
Målning av cykelbodar	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
Behandling av entrédörrar	2023
Stambyte, ventilation, takomläggning, fläktrum i ett hus	2023

9

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nicole Caspar	Ordförande	2025
Rebecca Gustafsson	Ledamot	2025
Anton Ekengren	Ledamot	2026
Robin Alnäs	Ledamot	2026
Anders Göthberg	Ledamot	2026
Tobias Wessman	Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Nilsson	Suppleant 2025
Christer Lundgren	Suppleant 2025
Eddie Söderström	Suppleant 2025
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen 2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025
Marie Modin	Intern revisor	2025

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catrine Åkerblom	2025
Carolina Stålhandske	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 169 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 25%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 8 % från 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 920 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

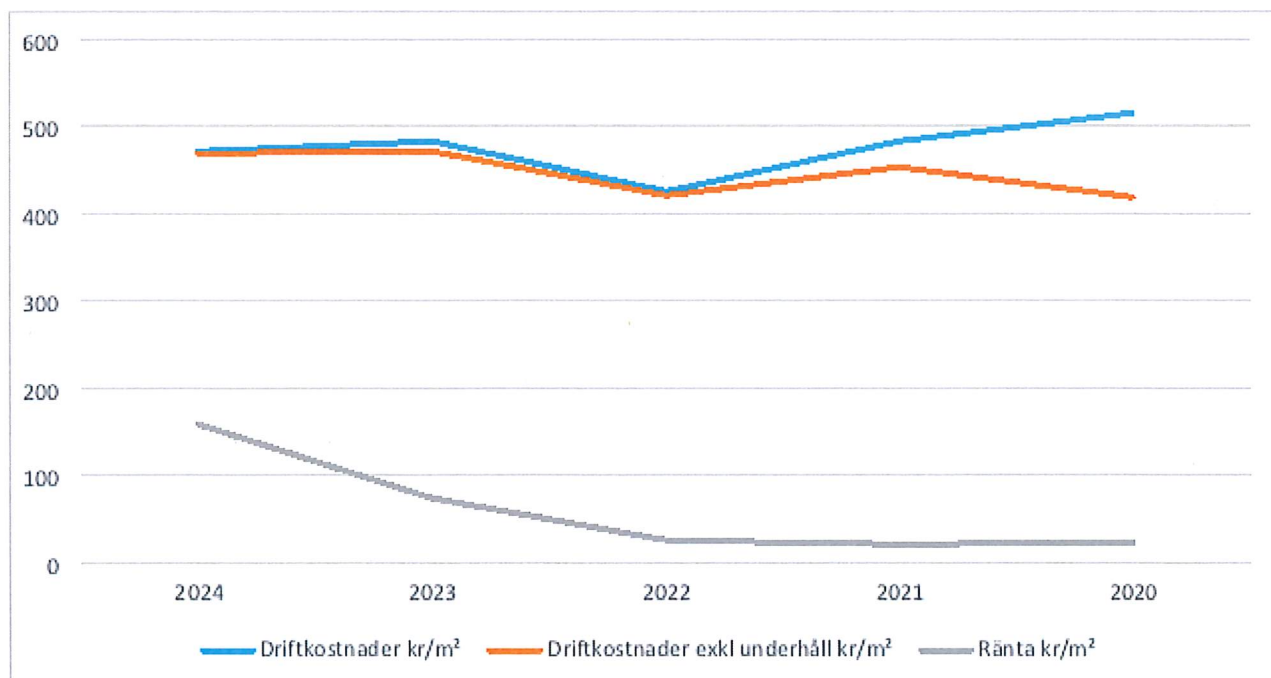
5

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 258	5 748	5 137	5 129
Rörelsens intäkter	7 259	5 747	5 173	5 166
Resultat efter finansiella poster*	834	47	471	592
Resultat exkl avskrivningar	1 425	170	736	858
Balansomslutning	30 196	25 666	14 358	13 592
Årets kassaflöde	2 504	-5 126	1 154	-83
Soliditet %*	1	-3	-5	-9
Likviditet %	324	179	548	662
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	920	725	649	649
Driftkostnader kr/kvm	471	482	424	481
Energikostnad kr/kvm*	293	286	218	227
Underhållsfond kr/kvm	324	259	201	114
Sparande kr/kvm*	187	34	100	139
Ränta kr/kvm	158	74	26	20
Skuldsättning kr/kvm*	3 677	3 204	1 762	1 770
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 732	3 252	1 788	1 803
Räntekänslighet %*	4,1	4,5	2,8	2,8

* obligatoriska nyckeltal



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

5

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 199 943	2 010 423	-3 899 792	46 917
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			46 917	-46 917
Reservering underhållsfond		540 000	-540 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 580	31 580	
Årets resultat				833 517
Vid årets slut	1 199 943	2 518 843	-4 361 295	833 517

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 852 875
Årets resultat	833 517
Årets fondreservering	-540 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 580
Summa	-3 527 778

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 527 778

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

5

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 257 767	5 747 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 149	-300
Summa rörelseintäkter		7 258 916	5 747 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 663 474	-3 744 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-904 830	-839 242
Personalkostnader	Not 6	-134 113	-146 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-591 341	-123 168
Summa rörelsekostnader		-5 293 758	-4 852 881
Rörelseresultat		1 965 158	894 491
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 570
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	97 434	79 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 229 074	-931 112
Summa finansiella poster		-1 131 641	-847 574
Resultat efter finansiella poster		833 517	46 917
Årets resultat		833 517	46 917

9

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 848 319	6 012 520
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	487 571	134 711
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	16 230 000
Summa materiella anläggningstillgångar		24 335 889	22 377 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	178 500	178 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 500	178 500
Summa anläggningstillgångar		24 514 389	22 555 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 952	111
Övriga fordringar		15 682	15 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	449 103	392 881
Summa kortfristiga fordringar		475 737	408 315
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 206 214	2 702 226
Summa kassa och bank		5 206 214	2 702 226
Summa omsättningstillgångar		5 681 952	3 110 542
Summa tillgångar		30 196 341	25 666 272

5

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 199 943	1 199 943
Fond för yttre underhåll	2 518 843	2 010 423
Summa bundet eget kapital	3 718 786	3 210 366
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 361 295	-3 899 792
Årets resultat	833 517	46 917
Summa fritt eget kapital	-3 527 778	-3 852 875
Summa eget kapital	191 008	-642 509
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	874 515
Summa långfristiga skulder	0	874 515
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 025 760
Leverantörsskulder	366 536	377 173
Skatteskulder	20 080	16 884
Övriga skulder	31 603	4 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 009 491
Summa kortfristiga skulder	30 005 333	25 434 267
Summa eget kapital och skulder	30 196 341	25 666 272

5

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 965 158	894 491
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	591 341	123 168
	2 556 499	1 017 659
Erhållen ränta	97 434	83 538
Erlagd ränta	-1 229 074	-931 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 424 859	170 085
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-67 422	-187 077
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	4 571 066	14 800 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 928 503	14 783 452
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 174 400	0
Investeringar i inventarier	-375 600	-140 568
Investeringar i pågående byggnation	0	-16 230 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 550 000	-16 370 568
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-874 515	-3 539 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-874 515	-3 539 004
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 503 988	-5 126 120
Likvida medel vid årets början	2 702 226	7 828 346
Likvida medel vid årets slut	5 206 214	2 702 226
Kassa och Bank BR	5 206 214	2 702 226

9

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 561 948	5 249 952
Hyrer, bostäder	240	0
Hyrer, lokaler	26 928	30 168
Hyrer, garage	3 600	3 600
Hyrer, p-platser	117 600	84 480
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 534	-4 609
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 769	-7 102
Vattenavgifter	23 211	0
Elavgifter	174 618	480
Kabel-tv-avgifter	288 813	302 736
Övriga lokalintäkter	2 500	0
Övriga ersättningar	72 612	87 967
Summa nettoomsättning	7 257 767	5 747 672

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 149	-300
Summa övriga rörelseintäkter	1 149	-300

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-31 580	-92 629
Reparationer	-236 211	-231 135
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-194 946	-191 531
Samfällighetsavgifter	-60 673	-54 065
Försäkringspremier	-170 255	-143 367
Kabel- och digital-TV	-286 883	-304 236
Återbäring från Riksbyggen	800	7 600
Obligatoriska besiktningar	-35 906	0
Bevakningskostnader	-1 563	0
Snö- och halkbekämpning	-97 615	-87 300
Ersättningar till hyresgäster	-5 900	-90 000
Förbrukningsinventarier	-19 557	-6 465
Vatten	-624 185	-775 066
Fastighetsel	-545 071	-201 845
Uppvärmning	-1 106 433	-1 243 159
Sophantering och återvinning	-213 370	-243 997
Förvaltningsarvode drift	-34 126	-87 166
Summa driftskostnader	-3 663 474	-3 744 359

5

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-783 605	-696 512
IT-kostnader	-20 487	-21 836
Arvode, yrkesrevisorer	-29 762	-20 738
Övriga försäljningskostnader	-12 372	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 446	-26 701
Kreditupplysningar	-825	-431
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 336	-12 065
Kontorsmateriel	-2 939	0
Telefon och porto	0	-2 539
Medlems- och föreningsavgifter	-4 760	-4 760
Konsultarvoden	0	-49 938
Bankkostnader	-5 298	-3 722
Summa övriga externa kostnader	-904 830	-839 242

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-105 565	-114 247
Sociala kostnader	-28 548	-31 865
Summa personalkostnader	-134 113	-146 112

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-563 684	-113 151
Avskrivning Markanläggningar	-4 917	-4 160
Avskrivning Installationer	-22 740	-5 857
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-591 341	-123 168

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 483
Ränteintäkter från likviditetsplacering	97 075	78 072
Övriga ränteintäkter	359	413
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	97 434	79 968

E

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 228 999	-571 364
Övriga räntekostnader	-75	-359 748
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 229 074	-931 112

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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
Byggnader /ombyggnationer	2 174 400	0
Omklassificering	16 230 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 481 379	14 076 979
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 010 381	-7 897 230
Markanläggningar	-54 081	-49 921
	-8 064 462	-7 947 151
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-563 684	-113 151
Årets avskrivning markanläggningar	-4 917	-4 160
	-568 601	-117 311
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 633 062	-8 064 462
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 848 318	6 012 519

Varav

Byggnader	22 498 546	4 657 832
Mark	1 318 000	1 318 000
Markanläggningar	31 770	36 687

Totalt taxeringsvärde

<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>

6

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner o inventarier	37 500	37 500
Installationer	140 568	0
Årets anskaffning		
Installationer	375 600	140 568
	553 668	178 068
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-5 857	0
Maskiner o inventarier	-37 500	-37 500
	-43 357	-37 500
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 740	-5 857
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-66 097	-43 357
Restvärde vid årets slut	487 571	134 711

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	16 230 000	0
Årets anskaffning	0	16 230 000
Om klassificering	-16 230 000	0
Vid årets slut	0	16 230 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
357 garantikapitalbevis i Intresseföreningen	178 500	178 500
Summa andra långfristiga fordringar	178 500	178 500

5

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	190 684	170 255
Förutbetalt förvaltningsarvode	203 384	195 276
Förutbetald elavgift	49 038	0
Förutbetald uppvärmning	4 876	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 121	25 353
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 997
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	449 103	392 881

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 341 379	1 244 775
Transaktionskonto	1 864 835	1 457 452
Summa kassa och bank	5 206 214	2 702 226

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	28 580 407	24 900 275
Nästa års omsättning av lån (kortfristig skuld)	-28 249 295	-23 607 136
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-331 112	-328 624
Långfristig skuld vid årets slut	0	874 515

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,70%	2025-02-18	4 000 000,00	0,00	80 000,00	3 920 000,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2025-02-20	8 500 000,00	0,00	0,00	8 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2025-01-27	7 980 000,00	0,00	80 000,00	7 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2025-06-01	874 515,00	0,00	21 072,00	853 443,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2025-06-30	3 545 760,00	0,00	78 796,00	3 466 964,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2025-01-07	0,00	4 000 000,00	60 000,00	3 940 000,00
Summa			24 900 275,00	4 000 000,00	319 868,00	28 580 407,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 331 112 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 324 448 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 26 924 847 kr förfaller tillbetalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 28 580 407 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.

5

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 703	19 572
Upplupna räntekostnader	153 699	159 864
Upplupna driftskostnader	3 042	42 836
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 798	1 323
Upplupna elkostnader	132 186	21 519
Upplupna värmekostnader	159 829	160 612
Upplupna styrelsearvoden	65 891	62 293
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 294	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380	3 663
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	346 885	537 809
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 006 707	1 009 491

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	33 399 200	33 399 200

Styrelsen underskrifter

Visby 2025-04-15

Ort och datum

Nicole Caspar

Nicole Caspar

Anders Göthberg

Anders Göthberg

Anton Ekengren

Anton Ekengren

Rebecca Gustafsson

Rebecca Gustafsson

Robin Alnäs

Robin Alnäs

Tobias Wessman

Tobias Wessman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 - 2025

Emma Järlö/Auktoriserad revisor

Revision och Redovisning och Gotland AB

Marie Modin/Intern revisor

Bf 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 2024.

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 2024-12-31 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

5

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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

5

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 försummelser 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 2025-05-08



Emma Järlö
Auktoriserad revisor



Marie Modin
Förtroendevald revisor