

---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 4  
Org nr: 734000-2588



## § 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.

### 1. Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)

Vid ordinarie föreningsstämma den 29/5 2024 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare förslag.

- t) Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 9  |
| Balansräkning .....          | 10 |
| Kassaflödesanalys .....      | 12 |
| Noter .....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 4 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av mindre underhåll och reparationer, byte av rör i bottenplatta och dränering slutfördes.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat beroende på mindre kostnader för underhåll och reparationer. Kostnaderna för bl.a. fjärrvärme och avfallshantering har ökat lite grann. Räntekostnaderna har fortsatt öka p.g.a. villkorsändring av lån och de nya lånen som togs upp 2023.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 178% till 135%.

I resultatet ingår avskrivningar med 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 433 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tjuren 1, 2 och 3 i Region Gotland. På fastigheterna finns 53 lägenheter samt 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheternas adress är Lännaplan 1A - 1G, Östra Hansegatan 26, Linnégatan 4 i Visby.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 6     |
| 2 rum och kök | 38    |
| 3 rum och kök | 9     |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 3     |
| Antal p-platser | 23    |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea                | 4 320 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 3 066 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea               | 153 m <sup>2</sup>   |
| Årets taxeringsvärde          | 31 393 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 31 393 000 kr        |

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet                    | Yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|--------------------|
| Vakant                        | 28,5 kvm           |
| Kontor (Hjärt och Lungfonden) | 34 kvm             |
| Vakant                        | 38,5 kvm           |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,64 % av föreningens nettoomsättning.

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 har ingått följande avtal

| Leverantör       | Avtal                 |
|------------------|-----------------------|
| Riksbyggen       | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen       | Teknisk förvaltning   |
| Riksbyggen       | Fastighetsskötsel     |
| Riksbyggen       | Energioptimering      |
| Riksbyggen       | Tvättstugedservice    |
| Riksbyggen       | Kärltvätt             |
| Ragnsells        | Källsortering         |
| Telia            | Fiber Triple Play     |
| GEAB             | El o                  |
| Städspecialisten | Lokalvård             |

#### 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 114 tkr och planerat underhåll för 1 616 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 534 tkr (166 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den rekommenderade avsättningen. Hos föreningen överstiger reserveringen något jämfört med den rekommenderade avsättningen.

5

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

| <b>Tidigare utfört underhåll</b>                                                                                                                           | <b>År</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Beskrivning</b>                                                                                                                                         |           |
| Stambyte VA stammar                                                                                                                                        | 1996      |
| Badrumsrenovering - väggar, golv och vägghängda toalettstolar                                                                                              | 1996      |
| Nya fönster och balkongdörrar                                                                                                                              | 1998      |
| Balkongerna helrenoverads och insynsskydd sattes upp enligt önskemål av boende                                                                             | 1998      |
| Byte av elledningar och kontakter                                                                                                                          | 2000      |
| Samlingslokalen målades, klickgolv, fd scenen gjordes om till sitthörna. Utfört: Eget arbete                                                               | 2002      |
| Lägenhetsdörrarna utbytta                                                                                                                                  | 2004      |
| Trapphusen målade. Sture Larssons måleri                                                                                                                   | 2004      |
| Nya värmväxlare i undercentralen                                                                                                                           | 2006      |
| Lyktelstolpar sätts upp vid parkeringen                                                                                                                    | 2006      |
| Bastun iordningställs. Lavarna slipas, duschkabin installeras, i dusch- och omklädningsrum målas väggarna, omklädningsrummet möbleras. Utfört: Eget arbete | 2006      |
| Isolerat båda småhusen                                                                                                                                     | 2008      |
| Målat alla fasader. Utfört av Sture Larssons Måleri                                                                                                        | 2008      |
| Nya tvättmaskiner, målning av våra tre tvättutrymmen och källargången                                                                                      | 2011      |
| Byggt sopbod med lås. Utförare: Malmros Allfix                                                                                                             | 2011      |
| Varmvattenberedare och expansionskärl utbytta                                                                                                              | 2012      |
| Byte av fönstersmyglister utom- och inomhus                                                                                                                | 2015      |
| Nya entrédörrar i ek, kopior av originalet                                                                                                                 |           |
| Tillverkare Ammor Snickerier AB, montering                                                                                                                 |           |
| Sjäsö Bygg                                                                                                                                                 | 2016      |
| Icke bokningsbar tvättstuga iordningställs i ett fd soprum                                                                                                 | 2017      |
| Gästlägenheten iordningställs, spacklas och målas, möbleras med IKEA-möbler. Utförare: Eget arbete                                                         | 2017      |
| OVK-besiktning                                                                                                                                             | 2018      |
| Målning av fönster och balkongdörrar utomhus.                                                                                                              |           |
| Utförare Sture larssons Måleri                                                                                                                             | 2019      |
| Plåtinfodring skorsstenar och uppsättning av takräcke                                                                                                      | 2019      |
| Inköp mattvättmaskin Leverantör Magnus Gustafsson                                                                                                          | 2020      |
| Bytt torkskåp Leverantör Magnus Gustafsson                                                                                                                 | 2020      |
| Ny DUC                                                                                                                                                     | 2021      |
| Byte av 5 källardörrar Utförare Kibbas Snickarservice AB                                                                                                   | 2021      |
| Byte av alla låskolvar Utförare Lås & Nyckeltjänst                                                                                                         | 2021      |
| Laddstople (två uttag)                                                                                                                                     | 2022      |
| Byte rör i bottenplatta och dränering                                                                                                                      | 2023      |

5

| Årets utförda underhåll |        |
|-------------------------|--------|
| Beskrivning             | Belopp |

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Installation ny torktumlare                         | 96 425    |
| Färdigställande av rör i bottenplatta och dränering | 1 520 000 |

| Planerat underhåll 2025 |    |
|-------------------------|----|
| Beskrivning             | År |

|                                            |      |
|--------------------------------------------|------|
| IMD – Individuell mätning och debitering   | 2025 |
| Byte av Pexslang i samtliga lägenheter     | 2025 |
| Tvättmaskin                                | 2025 |
| Belysningsarmaturer vid parkering, Contact | 2025 |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Lizz Jillhed        | Ordförande         | 2025                          |
| Mia Larson          | Sekreterare        | 2026                          |
| Mikael Tiouls       | Vice ordförande    | 2026                          |
| Inger Milton        | Ledamot            | 2025                          |
| Tobias Wessman      | Ledamot Riksbyggen | 2025                          |

| Styrelsesuppleanter   | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Peter Herthelius      | Suppleant            | 2025                          |
| Ulf Heijbel           | Suppleant            | 2025                          |
| Britt-Louise Nordvall | Suppleant Riksbyggen | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer               | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Revision & Redovisning på Gotland | Auktoriserad revisor   | 2025                          |
| Agneta Lundström                  | Förtroendevald revisor | 2025                          |

| Valberedning   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|-------------------------------|
| Ebba Peber     | 2025                          |
| Peter Boltzius | 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 förutom att underhåll färdigställande av rör i bottenplatta och dränering har genomförts.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 17,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2025-02-01. Styrelsen beslutade även att höja hyran för parkering med 15% från och med 1 februari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 918 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

5

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

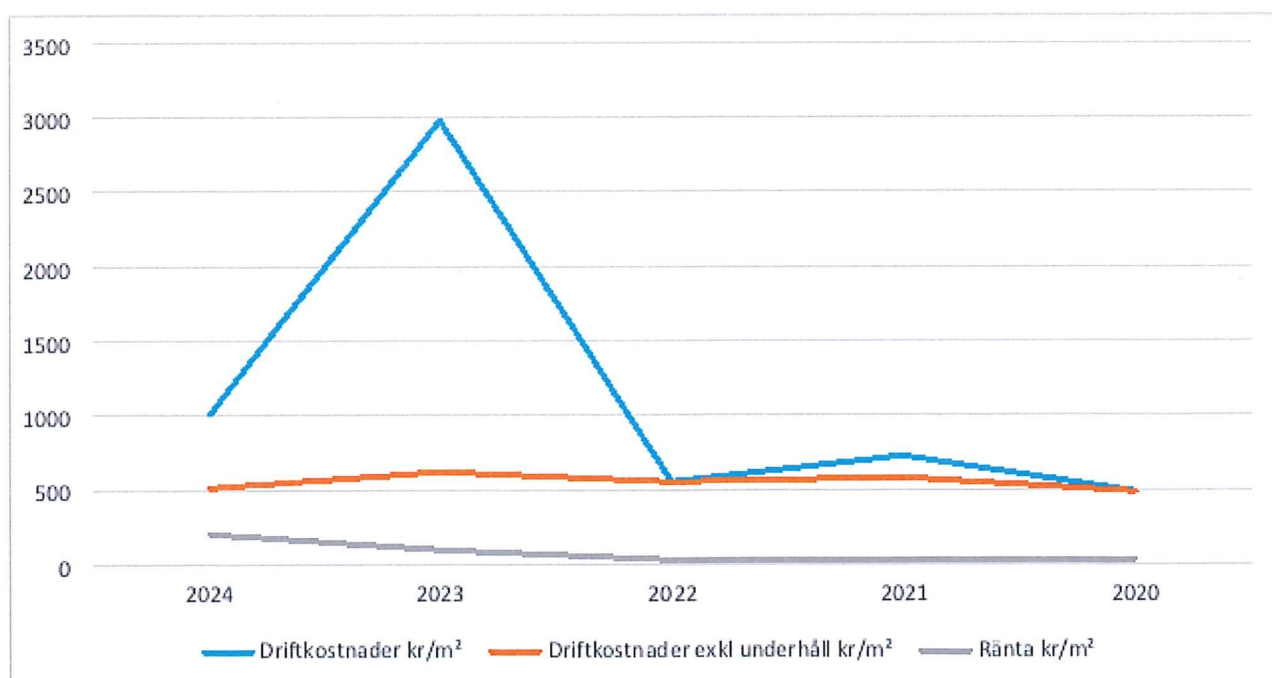
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024   | 2023   | 2022  | 2021  |
|------------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 3 000  | 2 482  | 2 319 | 2 310 |
| Rörelsens intäkter                             | 3 000  | 2 714  | 2 319 | 2 322 |
| Resultat efter finansiella poster*             | -1 642 | -7 989 | 9     | -543  |
| Resultat exkl avskrivningar                    | -1 433 | -7 770 | 224   | -319  |
| Balansomslutning                               | 5 898  | 9 564  | 6 732 | 7 006 |
| Årets kassaflöde                               | -3 234 | 2 806  | -90   | -204  |
| Soliditet %*                                   | -154   | -78    | 8     | 8     |
| Likviditet %                                   | 135    | 178    | 297   | 241   |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 98     | 90     | 98    | 98    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 962    | 793    | 740   | 740   |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 1 006  | 2 977  | 547   | 727   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 291    | 288    | 289   | 278   |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 0      | 23     | 439   | 384   |
| Sparande kr/kvm*                               | 57     | -53    | 70    | 56    |
| Ränta kr/kvm                                   | 199    | 95     | 30    | 20    |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 4 473  | 4 568  | 1 794 | 1 832 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 4 697  | 4 795  | 1 883 | 1 924 |
| Räntekänslighet %*                             | 4,9    | 6,0    | 2,5   | 2,6   |

\* obligatoriska nyckeltal

Föreningen uppvisar ett negativt resultat -1 642 378kr i resultaträkningen för 2024 vilket till största delen beror på kostnader för planerat underhåll (stammar i bottenplatta och dränering) samt ökade räntekostnader. Löpande kostnader för föreningens verksamhet och reservering till fastighetsunderhåll ska i enlighet med föreningens stadgar, finansieras genom årsavgifter och hyresintäkter. Som framgår i flerårsöversikten så är sparande per kvm positivt. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 15 % från och med 1 februari 2025. Styrelsen beslutade även att höja hyran för parkering med 15% från och med 1 februari 2025.



5

## 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.

6

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 48 910          | 73 199         | 423 031             | -7 988 939     |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | -7 988 939          | 7 988 939      |
| Reservering underhållsfond        |                 | 534 000        | -534 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -607 199       | 607 199             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -1 642 378     |
| Vid årets slut                    | 48 910          | 0              | -7 492 709          | -1 642 378     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -7 565 908        |
| Årets resultat                          | -1 642 378        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -534 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 607 199           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-9 135 086</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 9 135 086**

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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 3 000 012                | 2 481 576                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 219                      | 232 799                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>3 000 232</b>         | <b>2 714 375</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4  | −3 238 270               | −9 581 823               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | −493 455                 | −461 855                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | −92 231                  | −90 183                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | −208 916                 | −218 676                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>−4 032 873</b>        | <b>−10 352 537</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>−1 032 641</b>        | <b>−7 638 162</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 0                        | 1 590                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 29 382                   | 78 401                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | −639 119                 | −430 768                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>−609 737</b>          | <b>−350 776</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>−1 642 378</b>        | <b>−7 988 939</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>−1 642 378</b>        | <b>−7 988 939</b>        |

5

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 4 613 427        | 4 818 368        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 11 594           | 15 569           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>4 625 021</b> | <b>4 833 937</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 79 500           | 79 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>79 500</b>    | <b>79 500</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>4 704 521</b> | <b>4 913 437</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 3 508            | 236 769          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 196 096          | 185 470          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>199 604</b>   | <b>422 239</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 993 619          | 4 227 975        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>993 619</b>   | <b>4 227 975</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 193 223</b> | <b>4 650 214</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>5 897 744</b> | <b>9 563 651</b> |

5

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 48 910            | 48 910            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 0                 | 73 199            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>48 910</b>     | <b>122 109</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -7 492 708        | 423 031           |
| Årets resultat                               |        | -1 642 378        | -7 988 939        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-9 135 086</b> | <b>-7 565 908</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-9 086 176</b> | <b>-7 443 798</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 5 907 698         | 5 866 457         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>5 907 698</b>  | <b>5 866 457</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 8 492 050         | 8 836 532         |
| Leverantörsskulder                           |        | 216 842           | 178 200           |
| Skatteskulder                                |        | 5 204             | 6 715             |
| Övriga skulder                               |        | 36 874            | 36 012            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 325 252           | 2 083 534         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>9 076 222</b>  | <b>11 140 993</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>5 897 744</b>  | <b>9 563 651</b>  |

5

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                   | 2023/2023                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | -1 032 641                  | -7 638 162                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 208 916                     | 218 676                     |
|                                                                                               | <strong>-823 725</strong>   | <strong>-7 419 486</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 29 382                      | 79 991                      |
| Erlagd ränta                                                                                  | -639 119                    | -430 768                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>-1 433 462</strong> | <strong>-7 770 263</strong> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 222 635                     | -244 943                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -2 064 771                  | 10 602 962                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-3 275 598</strong> | <strong>2 587 756</strong>  |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |                             |
| Förändring av skuld                                                                           | 41 241                      | 217 968                     |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>41 241</strong>     | <strong>217 968</strong>    |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | -3 234 357                  | 2 805 724                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 4 227 975                   | 1 422 251                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 993 619                     | 4 227 975                   |

5

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar             | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                         | Linjär              | 50       |
| Std-föbättringar, fasadrenovering | Linjär              | 50       |
| Std-föbättringar, nybyggt sophus  | Linjär              | 10       |
| Inventarier                       | Linjär              | 10       |
| Installation laddstolpar          | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                                            | 2 814 828                | 2 296 746                |
| Hyrer, lokaler                                                   | 49 080                   | 50 780                   |
| Hyrer, p-platser                                                 | 19 600                   | 21 600                   |
| Hyrer, övriga                                                    | 1 800                    | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler                              | -31 968                  | -31 968                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser                            | -3 000                   | -3 500                   |
| Elavgifter                                                       | 1 355                    | 806                      |
| Kabel-tv-avgifter                                                | 134 832                  | 134 832                  |
| Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter) | 13 496                   | 12 280                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                           | -10                      | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                     | <b>3 000 012</b>         | <b>2 481 576</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter) | 219                      | 120                      |
| Försäkringsersättningar                     | 0                        | 232 679                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>         | <b>219</b>               | <b>232 799</b>           |

5

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 616 425               | -7 600 000               |
| Reparationer                         | -113 974                 | -557 078                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -88 320                  | -86 147                  |
| Försäkringspremier                   | -63 567                  | -52 973                  |
| Kabel- och digital-TV                | -138 081                 | -137 082                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 400                      | 4 000                    |
| Serviceavtal                         | -2 700                   | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -50 982                  | 0                        |
| Bevakningskostnader                  | -1 563                   | -7 813                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -25 939                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -17 068                  | -16 823                  |
| Ersättningar till hyresgäster        | -3 008                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -3 160                   | -11 782                  |
| Vatten                               | -288 091                 | -292 548                 |
| Fastighetsel                         | -149 727                 | -146 473                 |
| Uppvärmning                          | -500 236                 | -489 026                 |
| Sophantering och återvinning         | -116 578                 | -90 889                  |
| Förvaltningsarvode                   | -85 191                  | -71 251                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-3 238 270</b>        | <b>-9 581 823</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration Riksbyggen | -406 233                 | -389 259                 |
| IT-kostnader, Telia Bredband                 | -10 731                  | -8 733                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                       | -21 520                  | -15 849                  |
| Övriga försäljningskostnader                 | -8 248                   | 0                        |
| Övriga förvaltningskostnader                 | -19 309                  | -20 740                  |
| Inkassokostnader och påminnelseavgifter      | -450                     | -597                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter   | -5 157                   | -12 348                  |
| Representation                               | -8 940                   | -4 664                   |
| Kontorsmateriel                              | -6 163                   | -1 514                   |
| Medlems- och föreningsavgifter               | -2 120                   | -2 120                   |
| Bankkostnader                                | -4 584                   | -3 106                   |
| Övriga externa kostnader                     | 0                        | -2 925                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>        | <b>-493 455</b>          | <b>-461 855</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -48 767                  | -47 552                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -27 428                  | -26 748                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 229                   | -2 130                   |
| Sociala kostnader                                     | -13 807                  | -13 753                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-92 231</b>           | <b>-90 183</b>           |

9

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -138 941                 | -138 941                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -66 000                  | -75 760                  |
| Avskrivning Installationer                                     | -3 975                   | -3 975                   |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-208 916</b>          | <b>-218 676</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 1 590                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>1 590</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank                       | 0                        | 236                      |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB                 | 29 283                   | 78 077                   |
| Övriga ränteintäkter, Skatteverket                            | 99                       | 88                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>29 382</b>            | <b>78 401</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -639 064                 | -304 403                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -55                      | 0                        |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0                        | -126 365                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-639 119</b>          | <b>-430 768</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 6 947 066         | 6 947 066         |
| Mark                                                   | 157 000           | 157 000           |
| Tillkommande utgifter                                  | 3 397 615         | 3 397 615         |
|                                                        | <b>10 501 681</b> | <b>10 501 681</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>10 501 681</b> | <b>10 501 681</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -4 562 697        | -4 423 756        |
| Tillkommande utgifter                                  | -1 120 615        | -1 044 855        |
|                                                        | <b>-5 683 312</b> | <b>-5 468 611</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -138 941          | -138 941          |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -66 000           | -75 760           |
|                                                        | <b>-204 941</b>   | <b>-214 701</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-5 888 253</b> | <b>-5 683 312</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>4 613 427</b>  | <b>4 818 368</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 2 245 427         | 2 384 368         |
| Mark                                                   | 157 000           | 157 000           |
| Tillkommande utgifter                                  | 2 211 000         | 2 277 000         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 31 200 000        | 31 200 000        |
| Lokaler                                                | 193 000           | 193 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>31 393 000</b> | <b>31 393 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>23 993 000</i> | <i>23 993 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>7 400 000</i>  | <i>7 400 000</i>  |

9

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 193 552         | 193 552         |
| Installationer                                         | 19 875          | 19 875          |
|                                                        | <b>213 427</b>  | <b>213 427</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                 |                 |
| Installationer                                         | 0               | 0               |
|                                                        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>213 427</b>  | <b>213 427</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -193 552        | -193 552        |
| Installationer                                         | -4 306          | -331            |
|                                                        | <b>-197 858</b> | <b>-193 883</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | 0               |
| Installationer                                         | -3 975          | -3 975          |
|                                                        | <b>-3 975</b>   | <b>-3 975</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-201833</b>  | <b>-197 858</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>11 594</b>   | <b>15 569</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | 0               |
| Installationer                                         | 11 594          | 15 569          |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                                                | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 159 Garantikapitalbevis á 500kr i Riksbyggens Intresseförening | 79 500        | 79 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                     | <b>79 500</b> | <b>79 500</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                                         | 2024-12-31   | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Skattekonto                                             | 3 508        | 4 090          |
| Andra kortfristiga fordringar (försäkringsersättningar) | 0            | 232 679        |
| <b>Summa övriga fordringar</b>                          | <b>3 508</b> | <b>236 769</b> |

9

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 71 196         | 63 567         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 100 056        | 97 314         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 24 845         | 22 847         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0              | 1 742          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>196 096</b> | <b>185 470</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Bankmedel                   | 704 979        | 3 775 696        |
| Transaktionskonto           | 288 639        | 452 279          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>993 619</b> | <b>4 227 975</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 14 399 748       | 14 702 989       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -301 988         | -303 241         |
| Villkorsändring lån under nästa år                               | -8 190 062       | -8 533 291       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>5 907 698</b> | <b>5 866 457</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 1,30%      | 2024-01-17          | 2 563 291,00         | -2 549 291,00        | 14 000,00          | 0,00                 |
| NORDEA       | 4,60%      | 2024-09-09          | 2 985 000,00         | -2 940 000,00        | 45 000,00          | 0,00                 |
| NORDEA       | 4,60%      | 2024-09-09          | 2 985 000,00         | -2 940 000,00        | 45 000,00          | 0,00                 |
| NORDEA       | 3,62%      | 2025-01-17          | 0,00                 | 2 549 291,00         | 38 241,00          | 2 511 050,00         |
| NORDEA       | 3,18%      | 2025-09-10          | 0,00                 | 2 940 000,00         | 15 000,00          | 2 925 000,00         |
| NORDEA       | 3,18%      | 2025-09-10          | 0,00                 | 2 940 000,00         | 15 000,00          | 2 925 000,00         |
| NORDEA       | 4,67%      | 2026-08-19          | 3 084 500,00         | 0,00                 | 62 000,00          | 3 022 500,00         |
| NORDEA       | 4,40%      | 2026-09-16          | 2 058 500,00         | 0,00                 | 46 000,00          | 2 012 500,00         |
| NORDEA       | 4,33%      | 2027-09-15          | 1 026 698,00         | 0,00                 | 23 000,00          | 1 003 698,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>14 702 989,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>303 241,00</b>  | <b>14 399 748,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 301 988 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 207 952 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 889 808 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas tre lån på 2 925 000 kr, 2 925 000 kr och 2 511 050 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 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 39 883         | 35 409           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 1 700 273        |
| Upplupna elkostnader                                      | 15 256         | 14 691           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 84 675         | 77 635           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 29 392           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 185 438        | 226 133          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>325 252</b> | <b>2 083 534</b> |

| <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar    | 14 799 200        | 14 797 000        |

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

Visby 7/5 - 25  
Ort och datum

Lizz Jilhed  
Lizz Jilhed

Mia Larson  
Mia Larson

Mikael Tiouls  
Mikael Tiouls

Inger Milton  
Inger Milton

Tobias Wessman  
Tobias Wessman

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/5 - 2025

Emma Järlö  
Emma Järlö/Auktoriserad revisor  
Revision och Redovisning på Gotland AB

Agneta Lundström  
Agneta Lundström/Intern revisor  
Brf Visbyhus 4

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 4**  
Org.nr 734000-2588

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 4 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



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 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 4 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 2025-05-03



Emma Järlö  
Auktoriserad revisor



Agneta Lundström  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

## Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Visbyhus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Visbyhus nr 4 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

