

---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 13  
Org nr: 7340002638



## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 13**

**Datum** Onsdag den 14 maj 2025

**Tid** 18:00

**Plats** Lokalen Gurkan

**Dagordning** § 59 i stadgarna

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd.
- C. Val av stämмоordförande
- D. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E. Val av en person som har att jämte stämмоordförande 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 (extern)
- R. Val av valberedning
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen:

### *Hänskjutna frågor från styrelsen:*

**1. Fråga kameraövervakning**

Mer information kommer efter styrelsemötet den 8 april

### *Hänskjutna frågor från medlemmar:*

**1. Motion om felanmälan av tvättstugor**

Se Bilaga 1, Motion om felanmälan av tvättstugor- för mer information om motionen och styrelsens förslag.

**2. Motion om installation av kortläsare i tvättstugor**

Se Bilaga 2, Motion om installation av kortläsare i tvättstugor- för mer information om motionen och styrelsens förslag

**3. Motion om fönsterbyte**

Se Bilaga 3, Motion om fönsterbyte- för mer information om motionen och styrelsens förslag

**4. Motion om avtorkbar färg i trapphus**

Se Bilaga 4, Motion om avtorkbar färg i trapphus- för mer information om motionen och styrelsens förslag

T. Stämmans avslutande

Välkomna

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	11
Noter .....	12

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 13 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 293% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 293% till 383%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 768 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 443 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gurkan 1 och 2 i Region Gotland med 374 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Tjelvarvägen 10-28 och Irisdalsgatan 2-80 i Visby.

Föreningen är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Hyresrätt	Summa
8	136	200	29	1	374

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Mc platser	Carport platser
4	14	252	5	168

Total tomtarea 59 718 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt inkl hyresrätt 28 790 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 560 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 241 159 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 241 159 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,76 % 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.

#### 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 424 tkr och planerat underhåll för 817 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 visar en avsättning för 2025 med K3 med 1 496 000 kr.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Stambyte	2011/2014
Asfalt	2014
Belysning	2015
Lägenhetsdörrar, Balkongdörrar och fönster	2015/2016
El & Låssystem	2016
Kodlås	2018/2019
Lokaler	2019
Ventilation	2019
Målning trapphus	2022/2023
Planteringar	2022
Garage o p-platser	2022
Låssystem	2020
Byte hängrännor	2020
Markytor, borttag av träd	2020
Garage o p-platser	2020
Tvättstuga, borttag av oljetank, planeringar mm	2021
El installation	2021
Målning entrédörrar	2021
Garage, p-platser, portar o dörrar	2022
Installationer	2022
Målning trapphus	2023
Installation el	2023
Akustikundertak	2023
Markytor, skärmtak	2023
Garage och p-platser	2023



## Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugor	475 295
Installationer el i carportar	12 692
Genomgång balkonger, byte portar	328 976

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Holmstedt	Ordförande	2025
Peter Landergren	Vice ordförande	2026
Mats Åhlberg	Ledamot	2025
Birgitta Thomsson	Ledamot	2026
Håkan Lagerqvist	Ledamot	2025
Anette Nilsson	Ledamot	Avgått
Elin Gräsman	Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kalle Björklöf	Suppleant	2025
Maria Kneiszl	Suppleant	2025
Jakob Jakobsson	Riksbyggen	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torgny Ammunet	2025
Magnus Ekström	2025
Ronny Larsson	2025

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att gå över till K3.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 470 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 467 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift 6 % från 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 691 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.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 35 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

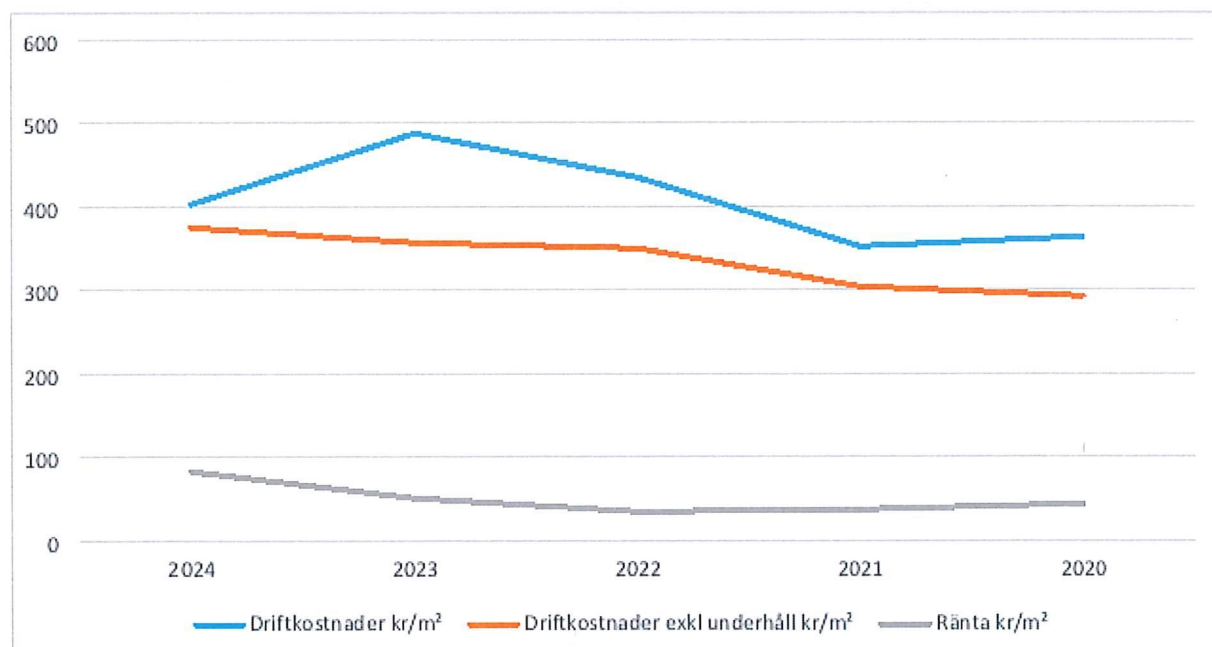


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	22 043	20 941	19 957	19 137
Rörelsens intäkter	22 057	21 181	20 104	19 265
Resultat efter finansiella poster*	1 675	-404	13	2 030
Resultat exkl avskrivningar	5 443	2 952	3 381	5 016
Balansomslutning	106 268	105 786	106 067	106 222
Årets kassaflöde	3 496	2 896	1 525	-2 474
Soliditet %*	2	11	11	11
Likviditet %	383	293	34	271
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	725	689	659	636
Driftkostnader kr/kvm	402	487	435	350
Energikostnad kr/kvm*	255	238	234	192
Underhållsfond kr/kvm	179	117	161	160
Sparande kr/kvm*	219	232	201	218
Ränta kr/kvm	82	49	34	37
Skuldsättning kr/kvm*	3 030	3 046	3 109	3 079
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 089	3 116	3 179	3 150
Räntekänslighet %*	4,3	4,5	6,5	4,9

\* 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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 277 256	3 435 898	7 049 289	-403 822
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-403 822	403 822
Reservering underhållsfond		2 655 849	-2 655 849	
Ianspråktagande av underhållsfond		-816 963	816 963	
Årets resultat				1 675 321
Vid årets slut	1 277 256	5 274 784	4 806 581	1 675 321

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 645 467
Årets resultat	1 675 321
Årets fondreservering	-2 655 849
Årets ianspråktagande av underhållsfond	816 963
<b>Summa</b>	<b>6 481 902</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **6 481 902**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	22 043 308	20 940 677
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 498	240 506
<b>Summa</b>		<b>22 056 806</b>	<b>21 181 182</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 846 068	-14 357 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 028 700	-919 843
Personalkostnader	Not 6	-1 609 742	-1 801 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 767 651	-3 355 969
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-160 285	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 412 446</b>	<b>-20 434 241</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 644 360</b>	<b>746 942</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	11 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	438 586	287 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 407 625	-1 449 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 969 039</b>	<b>-1 150 764</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 675 321</b>	<b>-403 822</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 675 321</b>	<b>-403 822</b>



# 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	83 570 963	86 977 826
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 188 035	1 305 273
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 758 998</b>	<b>88 283 099</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	561 000	561 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>561 000</b>	<b>561 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 693 986</b>	<b>89 675 921</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 544	27 611
Övriga fordringar		155 711	152 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 060 980	829 735
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 228 235</b>	<b>1 009 648</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	18 345 940	15 100 175
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 345 940</b>	<b>15 100 175</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 574 175</b>	<b>16 109 823</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>106 268 160</b>	<b>105 785 744</b>



# 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	1 277 256	1 277 256	
Fond för yttre underhåll	5 274 784	3 435 898	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 552 040</b>	<b>4 713 154</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 806 581	7 049 289	
Årets resultat	1 675 321	-403 822	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 481 902</b>	<b>6 645 467</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 033 942</b>	<b>11 358 621</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 719 000	88 921 733
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 719 000</b>	<b>88 921 733</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 202 733	798 000
Leverantörsskulder		1 354 977	1 369 646
Skatteskulder		73 486	61 395
Övriga skulder		488 308	515 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 395 714	2 760 533
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 515 218</b>	<b>5 505 390</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>106 268 160</b>	<b>105 785 744</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	3 644 360	746 942
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 767 651	3 355 969
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	160 285	
	<b>7 572 296</b>	<b>4 102 911</b>
Erhållen ränta	438 586	298 721
Erlagd ränta	-2 407 625	-1 449 485
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 603 257</b>	<b>2 952 147</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-218 587	-178 899
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	44 009 828	-32 426 128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>49 394 498</b>	<b>-29 652 880</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	-1 196 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 196 000</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av lån	-44 702 732	32 548 734
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-44 702 732</b>	<b>32 548 734</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	3 495 766	2 895 853
Likvida medel vid årets början	15 100 175	12 204 322
Likvida medel vid årets slut	18 595 940	15 100 175
Kassa och Bank BR	18 345 940	15 100 175



# 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. Föregående år hade föreningen redovisnings principer gällande K2.

## 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 ska materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över förbrukning av 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

15-120

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: 120 år
- Installationer, köksinredning, värme, VA 15-56 år
- Inre ytskikt 20-26 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 24-45år
- Installationer, 27 år

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	19 891 200	18 939 122
Hyror, bostäder	97 992	91 353
Hyror, lokaler	167 800	166 266
Hyror, garage	54 840	54 840
Hyror, p-platser	596 696	612 168
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 710	-4 776
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-399
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 829	-39 617
Elavgifter	1 069 073	986 299
Övriga ersättningar	195 246	135 455
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-34
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>22 043 308</b>	<b>20 940 677</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	225 344
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	1 719
Övriga rörelseintäkter	13 498	13 443
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 498</b>	<b>240 506</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Underhåll	-816 963	-3 893 329
Reparationer	-424 441	-669 269
Självrisk	-1 800	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-621 210	-605 876
Försäkringspremier	-420 233	-350 191
Kabel- och digital-TV	-542 128	-552 022
Återbäring från Riksbyggen	800	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 065	-21 000
Serviceavtal	-146 841	-116 033
Obligatoriska besiktningar	-7 538	0
Bevakningskostnader	-19 888	-39 644
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 314
Förbrukningsinventarier	-209 454	-180 153
Fordons- och maskinkostnader	-103 653	-95 075
Vatten	-2 208 458	-2 101 014
Fastighetsel	-1 339 052	-1 298 515
Laddstolpar	-15 100	-13 871
Uppvärmning	-3 918 367	-3 586 214
Sophantering och återvinning	-844 020	-726 943
Förvaltningsarvode drift	-200 660	-111 942
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-11 846 068</b>	<b>-14 357 205</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-737 010	-644 638
IT-kostnader	-36 077	-28 839
Arvode, yrkesrevisorer	-31 823	-24 757
Övriga försäljningskostnader	-14 434	0
Övriga förvaltningskostnader	-24 331	-43 370
Kreditupplysningar	-5 541	-9 626
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-81 841	-72 482
Representation	-4 686	-2 857
Kontorsmateriel	-35 804	-23 004
Telefon och porto	0	-17 020
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 337	-359
Medlems- och föreningsavgifter	-24 574	-23 350
Konsultarvoden	-17 821	-19 715
Bankkostnader	-11 420	-9 826
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 028 700</b>	<b>-919 843</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-795 924	-900 016
Uttagsskatt	-260 600	-312 777
Styrelsearvoden	-209 921	-184 874
Pensionskostnader	-35 734	-44 505
Övriga personalkostnader	-12 653	-1 073
Sociala kostnader	-294 910	-357 978
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 609 742</b>	<b>-1 801 223</b>

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 134 846	-2 461 522
Avskrivning Markinventarier	-272 018	-272 018
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-193 219
Avskrivning Maskiner och inventarier	-260 183	-333 848
Avskrivning Installationer	-95 363	-95 363
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 767 651</b>	<b>-3 355 969</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-160 285	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-160 285</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 079
Ränteintäkter från likviditetsplacering	430 594	278 672
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 685	2 813
Övriga ränteintäkter	3 307	3 936
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>438 586</b>	<b>287 501</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 405 979	-1 449 485
Övriga räntekostnader	-1 646	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 407 625</b>	<b>-1 449 485</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	128 012 804	123 076 076
Mark	1 722 978	1 722 978
Tillkommande utgifter	0	4 936 728
Markanläggning	306 938	306 938
Markinventarier	2 912 611	2 912 611
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>132 955 331</b>	<b>132 955 331</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-40 985 879	-38 524 357
Tillkommande utgifter	-3 948 219	-3 755 000
Markanläggningar	-306 938	-306 938
Markinventarier	-736 469	-464 451
	<b>-45 977 505</b>	<b>-43 050 745</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 134 846	-2 461 522
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-193 219
Årets avskrivning markinventarier	-272 018	-272 018
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	<b>-3 406 864</b>	<b>-2 926 759</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-49 384 369</b>	<b>-45 977 504</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>83 570 962</b>	<b>86 977 827</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	78 955 352	82 090 198
Mark	1 722 978	1 722 978
Tillkommande utgifter	0	988 509
Markinventarier	1 904 124	2 176 142
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>241 159 000</b>	<b>241 159 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>191 635 000</i>	<i>191 635 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 524 000</i>	<i>49 524 000</i>



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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	1 508 113	1 508 113
Inventarier och verktyg	2 426 323	2 426 323
Installationer	1 730 331	1 730 331
	<b>5 664 767</b>	<b>5 664 767</b>
<b>Årets anskaffningar/utrangeringar</b>		
Maskiner och inventarier	1 196 000	0
Maskiner och inventarier	-673 825	0
	<b>522 175</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 186 942</b>	<b>5 664 767</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-412 751	-460 707
Inventarier och verktyg	-2 360 699	-2 242 435
Installationer	-490 683	-395 320
	<b>-3 264 133</b>	<b>-3 098 462</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-238 308	-215 584
Inventarier och verktyg	-21 875	-118 264
Installationer	-95 363	-95 363
	<b>-355 546</b>	<b>-429 211</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 619 679</b>	<b>-3 527 673</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 567 263</b>	<b>2 137 094</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	1 379 229	831 822
Inventarier och verktyg	43 749	65 624
Installationer	1 144 285	1 239 648
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
1 122 garantikapitalbevis i Intresseföreningen	561 000	561 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>561 000</b>	<b>561 000</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	470 657	420 233
Förutbetalda driftkostnader	3 634	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	182 678	176 750
Förutbetald elavgift	243 003	202 176
Förutbetald kabel-tv-avgift	127 866	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 641	30 576
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 060 980</b>	<b>829 735</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	15 910 184	13 049 130
Transaktionskonto	2 435 756	2 051 044
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>18 345 940</b>	<b>15 100 175</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	88 921 733	89 719 733
Nästa års amortering (kortfristig del)	-44 404 733	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-798 000	-798 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>43 719 000</b>	<b>88 921 733</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,81%	2025-08-15	22 800 000,00	0,00	0,00	22 800 000,00
SBAB	4,55%	2025-09-15	21 832 733,00	0,00	228 000,00	21 604 733,00
SBAB	3,69%	2026-01-19	11 400 000,00	0,00	228 000,00	11 172 000,00
SBAB	1,64%	2026-12-11	22 401 000,00	0,00	228 000,00	22 173 000,00
SBAB	4,07%	2028-01-14	11 286 000,00	0,00	114 000,00	11 172 000,00
<b>Summa</b>			<b>89 719 733,00</b>	<b>0,00</b>	<b>798 000,00</b>	<b>88 921 733,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 798 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 192 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 84 931 733 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 SBAB lån om 22 800 000 kr och 21 04 733 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.



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	134 884	109 098
Upplupna sociala avgifter	28 363	26 146
Upplupna räntekostnader	91 386	92 009
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 842	7 286
Upplupna elkostnader	153 773	189 008
Upplupna värmekostnader	517 081	527 323
Upplupna styrelsearvoden	90 292	83 216
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 867	57 092
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	628	5 192
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 259 598	1 664 163
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 395 714</b>	<b>2 760 533</b>

**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	109 145 000	109 145 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Björn Holmstedt

Peter Landergren

Birgitta Thomsson

Mats Åhlberg

Håkan Lagerqvist

Maria Kneiszl (för Anette Nilsson)

Elin Gräsman

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor  
Revision och Redovisning på Gotland AB

Ingrid Johansson/Intern revisor  
Brf Visbyhus 13



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 13  
Org.nr 734000-2638

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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 31 december 2024 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 förtroendevalde 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 nr 13 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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 den

Roger Mirchandani  
Auktoriserad revisor

Ingrid Johansson  
Förtroendevald revisor

# Verification

Transaction 09222115557545998725

## Document

### Årsredovisning 2024

Main document

22 pages

Initiated on 2025-05-06 13:10:17 CEST (+0200) by Malin

Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2025-05-06 20:34:59 CEST (+0200)

## Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

## Signatories

Ingrid Johansson (IJ)

injo56@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "INGRID JOHANSSON"

Signed 2025-05-06 19:52:47 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)

ID number 196201032577

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2025-05-06 20:34:59 CEST (+0200)

Björn Holmstedt (BH)

bjornh@bjh.se



The name returned by Swedish BankID was "Björn Mikael Holmstedt"

Signed 2025-05-06 14:20:29 CEST (+0200)

Peter Landergren (PL)

peter.landergren@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER LANDERGREN"

Signed 2025-05-06 13:55:31 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557545998725

**Birgitta Thomasson (BT)**  
*fiffiford@yahoo.se*



---

The name returned by Swedish BankID was "BIRGITTA THOMSSON"  
Signed 2025-05-06 16:25:26 CEST (+0200)

**Mats Åhlberg (MÅ)**  
*matsaa@gmail.com*



---

The name returned by Swedish BankID was "Mats Nils Johannes Åhlberg"  
Signed 2025-05-06 13:24:46 CEST (+0200)

**Håkan Lagerqvist (HL)**  
*hakan.lagerqvist@svenskaspel.se*



---

The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN LAGERQVIST"  
Signed 2025-05-06 19:09:55 CEST (+0200)

**Maria Kneiszl (MK)**  
*styrelsearbeten.kneiszl@gmail.com*



---

The name returned by Swedish BankID was "Carmen Maria Fredrika Kneiszl"  
Signed 2025-05-06 17:49:52 CEST (+0200)

**Elin Gräsman (EG)**  
*elin.grasman@riksbyggen.se*



---

The name returned by Swedish BankID was "ELIN GRÅSMAN"  
Signed 2025-05-06 13:23:49 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557545998725

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



# Verification

Transaction 09222115557545847395

## Document

### Revisionsberättelse ny

Main document

4 pages

*Initiated on 2025-05-05 08:30:15 CEST (+0200) by Malin*

*Olsson Karivainio (MOK)*

*Finalised on 2025-05-06 20:34:29 CEST (+0200)*

## Initiator

### Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

*malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se*

## Signatories

### Roger Mirchandani (RM)

*roger.mirchandani@lr-revision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"*

*Signed 2025-05-06 20:34:29 CEST (+0200)*

### Ingrid Johansson (IJ)

*injo56@icloud.com*



*The name returned by Swedish BankID was "INGRID JOHANSSON"*

*Signed 2025-05-05 08:50:23 CEST (+0200)*

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



---

# 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, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 13

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Visbyhus nr 13 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

