

---

# Årsredovisning

RBF Visbyhus nr 17  
Org nr: 7164049202

2024-01-01 – 2024-12-31



### Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 17 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 1 400 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



---

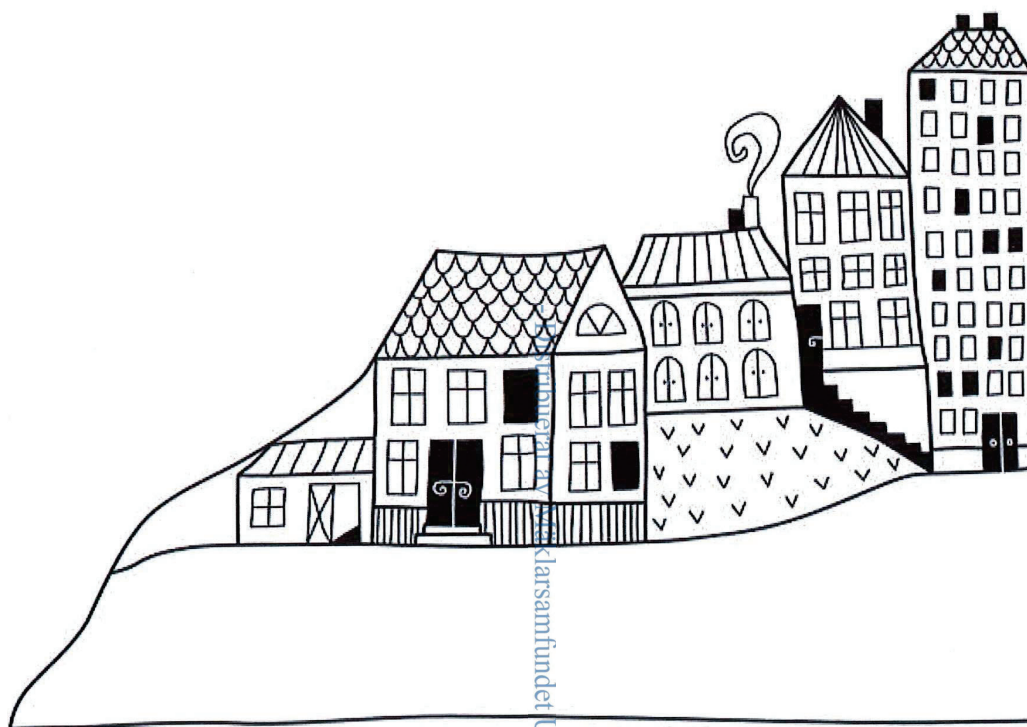
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 17 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 likvärdigt med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 152% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 273% till 121%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 080 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 076 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fören och Masten 1 i Region Gotland med 156 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastigheternas adress är Jungmansgatan 426-598 och Styrmansgatan 361-501 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
25	42	75	14	156

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Gästlägenhet
2	135	113	1

Total tomtarea	7 525 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	15 995 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	166 m <sup>2</sup>
Total area	16 161 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	212 799 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	98 450 000 kr



## Föreningens väsentliga lokalavtal

### Verksamhet

### Verksamhet

Region Gotland Myllan

Förskoleverksamhet

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,07 % 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 429 tkr och planerat underhåll för 181 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.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	181 239

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takfönster	2014
Markytor	2014
Balkongreovering	2015
Staket	2015
Ventilation	2019
Taktvätt	2019
Kulvertbyte	2019, Masten
Stamspolning och belysning	2020
Målning entrédörrar	2020
Trädfällning	2020
Garage o p-platser	2020
Byte panel, målning och tvättstuga	2021
Genomgång av tak	2021
Lokaler	2022
Installationer	2022
Tak vissa, Masten	2022
Lokaler	2023

- Distriktuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Myhrbäck	Ordförande	2025
Anders Mellqvist	Ledamot	2026
Björn Ahrling	Ledamot	2025
Henrik Pilestad	Ledamot	2026
Lars Lindström	Ledamot	2025
Mikael Nordberg	Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Söderstrand	Suppleant	2025
Jeanette Hoas	Suppleant	2026
Madelene Westman Olofsson	Suppleant	2025
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision o Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025
Camilla Carlström	Intern revisor	2025
Johan Andersson	Intern suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingerd Fylking, sammankallande	2025
Margareta Jönsson Karlsson	2025
Sylve Nilsson	2025

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 236 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 15 % från 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 774 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 7 överlåtelse- eller bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

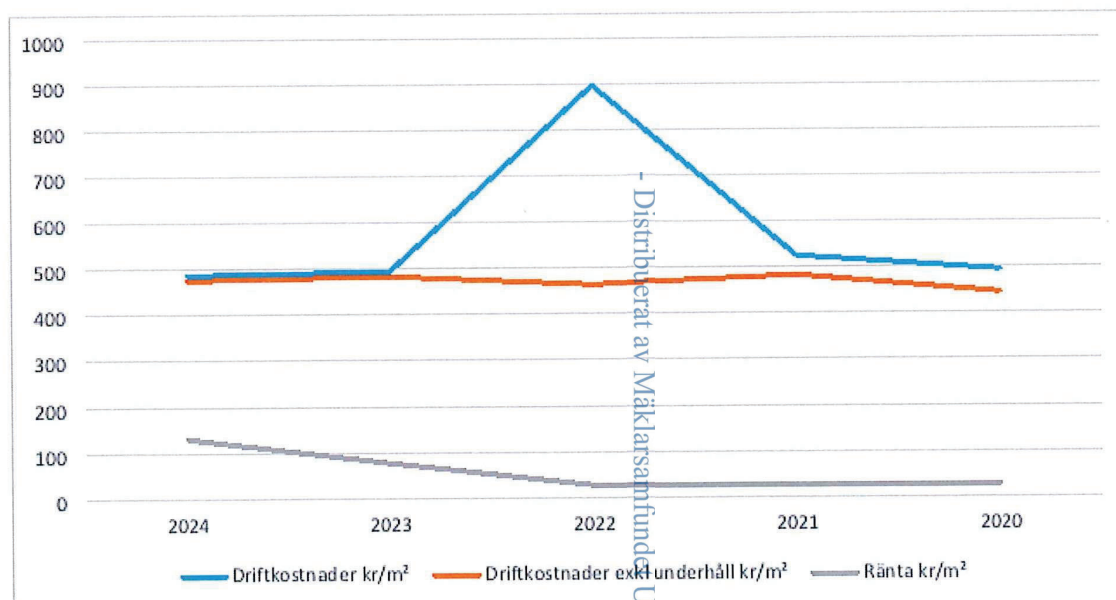


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	13 078	11 958	10 930	10 684	10 551
Rörelsens intäkter	13 098	12 053	11 002	10 850	10 638
Resultat efter finansiella poster*	-3 926	-3 874	-5 018	809	994
Resultat exkl avskrivningar	1 155	1 271	-4 290	1 536	1 707
Balansomslutning	77 740	61 796	46 672	43 509	43 786
Årets kassaflöde	-4 949	-4 484	3 812	367	204
Soliditet %*	-2	4	14	26	24
Likviditet %	121	152	77	318	277
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	94	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	774	713	650	635	627
Driftkostnader kr/kvm	485	492	895	523	494
Energikostnad kr/kvm*	260	234	211	211	198
Underhållsfond kr/kvm	269	216	162	347	263
Sparande kr/kvm*	83	88	168	135	157
Ränta kr/kvm	131	75	26	26	28
Skuldsättning kr/kvm*	4 681	3 448	2 626	1 809	1 853
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 730	3 484	2 653	1 828	1 872
Räntekänslighet %*	6,1	4,9	4,1	2,9	3,0

\* 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.

### Förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat i resultaträkningen för 2024 vilket till största del beror på avskrivningar (not 7) eftersom föreningen har gått över till K3 regelverket. Föreningen har höjt sina årsavgifter med 15% från 2025-01-01 för att möta upp.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 085 638	3 497 374	-2 077 663	-3 874 100
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 874 100	3 874 100
Reservering underhållsfond		1 033 000	-1 033 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-181 239	181 239	
Årets resultat				-4 004 737
Vid årets slut	5 085 638	4 349 135	-6 803 524	-4 004 737

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 951 762
Årets resultat	-4 004 737
Årets fondreservering	-1 033 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	181 239
<b>Summa</b>	<b>-10 808 260</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 808 260**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 077 854	11 958 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 447	94 765
<b>Summa</b>		<b>13 098 300</b>	<b>12 053 261</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 922 150	-7 947 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 459 540	-1 677 696
Personalkostnader	Not 6	-186 874	-83 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 080 375	-5 145 120
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 648 939</b>	<b>-14 853 368</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 550 639</b>	<b>-2 800 106</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	134 241	135 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 588 339	-1 214 473
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 454 098</b>	<b>-1 073 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 004 737</b>	<b>-3 874 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 004 737</b>	<b>-3 874 100</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	21 368 980	26 422 985
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	151 163	177 533
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	50 437 579	24 486 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 957 721</b>	<b>51 086 518</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	234 000	234 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>234 000</b>	<b>234 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 191 721</b>	<b>51 320 518</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16 601	19 220
Övriga fordringar		31 092	60 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	896 097	841 174
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>943 790</b>	<b>921 342</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 604 876	9 553 790
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 604 876</b>	<b>9 553 790</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 548 666</b>	<b>10 475 132</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>77 740 387</b>	<b>61 795 650</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		5 085 638	5 085 638
Fond för yttre underhåll		4 349 135	3 497 374
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>9 434 773</strong>	<strong>8 583 012</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-6 803 523	-2 077 663
Årets resultat		-4 004 737	-3 874 100
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-10 808 260</strong>	<strong>-5 951 762</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>-1 373 487</strong>	<strong>2 631 250</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	59 785 656	52 294 537
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>59 785 656</strong>	<strong>52 294 537</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 867 344	3 425 807
Leverantörsskulder		755 296	688 326
Skatteskulder		146 319	130 853
Övriga skulder		1 005 485	951 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 553 774	1 673 246
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>19 328 218</strong>	<strong>6 869 863</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>77 740 387</strong>	<strong>61 795 650</strong>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-1 550 639	-2 800 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 080 375	5 145 120
	<strong>3 529 736</strong>	<strong>2 345 014</strong>
Erhållen ränta	134 241	140 480
Erlagd ränta	-2 588 339	-1 214 473
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 075 638</strong>	<strong>1 271 021</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 448	149 096
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	12 458 355	-12 634 046
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>13 511 545</strong>	<strong>-11 213 929</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i inventarier	0	-167 975
Investeringar i pågående byggnation	-25 951 579	-24 486 000
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-25 951 579</strong>	<strong>-24 653 975</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-13 508 880	10 384 192
Upptagna lån	21 000 000	21 000 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>7 491 120</strong>	<strong>29 137 687</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-4 948 914	-4 483 712
Likvida medel vid årets början	9 553 790	14 037 502
Likvida medel vid årets slut	4 604 876	9 553 790
Kassa och Bank BR	4 604 876	9 553 790

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	5-45

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: 31 år
- Installationer, köksinredning, värme, VA 10-15 år
- Inre ytskikt 26 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 4-45 år
- Installationer, 5-11 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	12 213 084	11 102 076
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-127 065	-127 065
Hyror, lokaler	140 232	131 592
Hyror, garage	13 896	13 896
Hyror, p-platser	511 901	519 942
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-35 615	-34 050
Elavgifter	14 482	15 764
Kabel-tv-avgifter	301 392	301 392
Övriga ersättningar	45 547	34 949
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 077 854</b>	<b>11 958 496</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	19 253	1 107
Försäkringsersättningar	1 194	93 658
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>20 447</b>	<b>94 765</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-181 239	-151 067
Reparationer	-428 743	-856 276
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 411 133	-1 759 799
Försäkringspremier	-476 953	-399 416
Kabel- och digital-TV	-453 686	-436 932
Återbäring från Riksbyggen	1 400	12 100
Obligatoriska besiktningar	-52 826	0
Snö- och halkbekämpning	-156 062	-143 890
Statuskontroll	0	-1 244
Ersättningar till hyresgäster	0	-6 184
Förbrukningsinventarier	-12 043	-37 962
Vatten	-1 218 170	-1 135 523
Fastighetsel	-263 038	-240 957
Laddstolpar	-917	-2 612
Uppvärmning	-2 718 676	-2 406 271
Sophantering och återvinning	-499 758	-336 800
Förvaltningsarvode drift	-50 306	-44 644
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 922 150</b>	<b>-7 947 478</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 328 304	-1 245 245
Arvode, yrkesrevisorer	-28 618	-19 376
Övriga förvaltningskostnader	-41 468	-39 973
Kreditupplysningar	-4 560	-1 589
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 754	-13 608
Kontorsmateriel	-3 360	-950
Medlems- och föreningsavgifter	-6 240	-6 240
Konsultarvoden	-17 175	0
Bankkostnader	-6 061	-350 714
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 459 540</b>	<b>-1 677 696</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-151 879	-64 245
Sociala kostnader	-34 995	-18 829
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-186 874</b>	<b>-83 074</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 044 727	-5 120 671
Avskrivning Markinventarier	-9 277	-9 277
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 798	-5 599
Avskrivning Installationer	-9 573	-9 573
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-5 080 375</b>	<b>-5 145 120</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 234
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	133 225	132 238
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	89
Övriga ränteintäkter	923	1 239
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>134 241</b>	<b>135 800</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 116 964	-1 214 473
Övriga finansiella kostnader	-471 375	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 588 339</b>	<b>-1 214 473</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	47 259 085	47 259 085
Mark	1 424 553	1 424 553
Tillkommande utgifter	987 541	987 541
Markanläggning	206 844	206 844
Markinventarier	92 774	92 774
	<b>49 970 797</b>	<b>49 970 797</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>49 970 797</b>	<b>49 970 797</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-22 325 594	-17 204 923
Tillkommande utgifter	-987 541	-987 541
Markanläggningar	-206 844	-206 844
Markinventarier	-27 832	-18 555
	<b>-23 547 811</b>	<b>-18 417 863</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-5 044 727	-5 120 671
Årets avskrivning markinventarier	-9 277	-9 277
	<b>-5 054 004</b>	<b>-5 129 948</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-28 601 815</b>	<b>-23 547 811</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>21 368 982</b>	<b>26 422 986</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	19 812 820	24 933 491
Mark	1 424 553	1 424 553
Markinventarier	55 666	64 943
	<b>212 799 000</b>	<b>183 319 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>120 603 000</i>	<i>121 699 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>92 196 000</i>	<i>61 620 000</i>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	282 457	282 457
Installationer	532 298	532 298
Postboxar	167 975	0
	<b>982 730</b>	<b>814 755</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>982 730</b>	<b>814 755</b>
<b>Årets anskaffning</b>	<b>0</b>	<b>167 975</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>982 730</b>	<b>982 730</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-288 056	-282 457
Installationer	-517 141	-507 568
	<b>-805 197</b>	<b>-790 025</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-9 573	-9 573
Inventarier och verktyg	-16 798	-5 599
	<b>-26 371</b>	<b>-15 172</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-831 568</b>	<b>-805 197</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>151 162</b>	<b>177 533</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	145 578	162 376
Installationer	5 584	15 157

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2024-12-31	2023-12-31
Tak	50 437 579	24 486 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 437 579</b>	<b>24 486 000</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
486 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	234 000	234 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>234 000</b>	<b>234 000</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	534 183	476 953
Förutbetalt förvaltningsarvode	323 265	327 810
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 649	36 411
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 000	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>896 097</b>	<b>841 174</b>

#### Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 230 730	397 505
Transaktionskonto	1 374 146	9 156 285
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 604 876</b>	<b>9 553 790</b>

#### Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	75 653 000	55 720 344
Nästa års amorteringar	-14 677 500	-2 445 263
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 189 844	-980 544
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>59 785 656</b>	<b>52 294 537</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-03-30	1 625 000,00	0,00	100 000,00	1 525 000,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2025-04-30	6 560 000,00	0,00	320 000,00	6 240 000,00
STADSHYPOTEK	4,86%	2025-09-01	6 982 500,00	0,00	70 000,00	6 912 500,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-07-30	8 572 048,00	0,00	92 420,00	8 479 628,00
STADSHYPOTEK	2,81%	2026-09-30	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2026-10-30	2 445 263,00	0,00	100 000,00	2 345 263,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2027-03-01	8 658 033,00	0,00	88 124,00	8 569 909,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2027-12-01	6 930 000,00	0,00	69 300,00	6 860 700,00
STADSHYPOTEK	4,05%	2028-03-01	6 947 500,00	0,00	70 000,00	6 877 500,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2028-12-30	7 000 000,00	0,00	70 000,00	6 930 000,00
STADSHYPOTEK	3,62%	2029-03-30	0,00	7 000 000,00	52 500,00	6 947 500,00
STADSHYPOTEK	3,64%	2029-06-30	0,00	7 000 000,00	35 000,00	6 965 000,00
<b>Summa</b>			<b>55 720 344,00</b>	<b>21 000 000,00</b>	<b>1 067 344,00</b>	<b>75 653 000,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 189 844 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 4 759 376 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 69 703 780 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 Stadshypotek om 1 525 000 kr, 6 240 000 kr och 6 912 500 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 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 273	17 508
Upplupna räntekostnader	193 442	166 430
Upplupna driftskostnader	6 521	77 081
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 064	4 695
Upplupna elkostnader	33 600	23 515
Upplupna värmekostnader	359 183	333 498
Upplupna styrelsearvoden	67 704	55 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 783	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	837 203	994 794
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 553 774</b>	<b>1 673 246</b>

**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	141 000 000	120 000 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång fortlöper arbetet med att byta alla tak i Brf Visbyhus 17.

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Håkan Myhrbäck

Anders Mellqvist

Henrik Pilestad

Lars Lindström

Björn Ahrling

Mikael Nordberg

Vår revisiosberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor  
Revision och Redovisning på Gotland AB

Camilla Carlström/Intern revisor  
Brf Visbyhus nr 17



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 17  
Org.nr 716404-9202

## 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 utfört 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 revisionsred 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 17 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 revisionsred 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 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 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 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

Camilla Carlström  
Förtroendevald revisor

# Verification

Transaction 09222115557543925797

## Document

### Årsredovisning 2024

Main document

21 pages

Initiated on 2025-04-10 11:08:51 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2025-04-16 15:02:32 CEST (+0200)

## Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

## Signatories

Anders Mellqvist (AM)

anders.p.mellqvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Per Anders Mellqvist"

Signed 2025-04-10 17:03:30 CEST (+0200)

Björn Ahrling (BA)

bjorn.ahrling@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Björn Robert Ahrling"

Signed 2025-04-11 20:07:23 CEST (+0200)

Henrik Pilestad (HP)

henrik.pilestad@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Henrik Mattias Pilestad"

Signed 2025-04-10 11:23:38 CEST (+0200)

Håkan Myhrbäck (HM)

hakan.myhrback@gotland.se



The name returned by Swedish BankID was "Håkan Yngve Jonas Myhrbäck"

Signed 2025-04-10 11:16:57 CEST (+0200)

- Distribuerat av Målasensnätverket Utveckling i Sverige AB -



# Verification

Transaction 09222115557543925797

Lars Lindström (LL)  
*lasselinta@telia.com*



The name returned by Swedish BankID was "Lars-Gunnar Lindström"  
*Signed 2025-04-10 13:32:49 CEST (+0200)*

Roger Mirchandani (RM)  
*roger.mirchandani@lr-revision.se*



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"  
*Signed 2025-04-14 11:10:52 CEST (+0200)*

Camilla Carlström (CC)  
*camilla.carlstrom@gmail.com*



The name returned by Swedish BankID was "CAMILLA CARLSTRÖM"  
*Signed 2025-04-16 15:02:32 CEST (+0200)*

Mikael Nordberg (MN)  
*mikael.nordberg@riksbyggen.se*



The name returned by Swedish BankID was "JAN MIKAEL NORDBERG"  
*Signed 2025-04-10 13:42:00 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>

juridiska byrån  
Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Verification

Transaction 09222115557544175057

## Document

### Visby hus 17 rev.ber 2024

Main document

3 pages

*Initiated on 2025-04-14 09:03:43 CEST (+0200) by Malin*

*Olsson Karivainio (MOK)*

*Finalised on 2025-04-16 15:04:00 CEST (+0200)*

## Initiator

### Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

*malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se*

## Signatories

### Camilla Carlström (CC)

*camilla.carlstrom@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "CAMILLA  
CARLSTRÖM"*

*Signed 2025-04-16 15:04:00 CEST (+0200)*

### Roger Mirchandani (RM)

*roger.mirchandani@lr-revision.se*



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

*Signed 2025-04-14 11:09:00 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: <https://scrive.com/verify>

Disputerat av Nätansambudet Utveckling i Sverige AB -

