

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Visbyhus nr 2  
Org nr: 7340002562



---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-01-26.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. att kostnader för reparationer och underhåll är högre jämfört med föregående samt att kostnader för vatten och snöröjning har ökat. Under året har även OVK-besiktning utförts (obligatorisk ventilationskontroll).

Riksbyggens samtliga avtal bokförs numera på ett samlingskonto, därför har driftkostnader minskat och övriga externa kostnader har ökat.

Räntekostnaderna har minskat något i och med årlig amortering på lånen.

Ränteintäkter har ökat jämfört med föregående år eftersom SBAB höjt inlåningsräntan.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 827 % till 600%

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 827% till 85%.

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 278 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna tomt nr 1 i kv. Lövkojan, Maskrosen och Nejlikan i Gotlands Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 25 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Järnvägsgatan 39A-D, 12 och 14 samt Bergmanskatan 1A-1B.

Fastigheterna är försäkrade i Folksam genom Gallagher försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

5

## Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 2     |
| 2 rum och kök | 18    |
| 3 rum och kök | 5     |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 3 556 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 1 427 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 243 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 15 964 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 15 964 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,53 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör       | Avtal                        |
|------------------|------------------------------|
| Riksbyggen       | Ekonomisk förvaltning        |
| Riksbyggen       | Teknisk förvaltning          |
| Riksbyggen       | Fastighetsskötsel            |
| Riksbyggen       | Datoriserad driftövervakning |
| Riksbyggen (ISS) | Lokalvård                    |
| Tele2            | Kabel-TV                     |
| Ragnsells        | Källsortering                |
| GEAB             | El och fjärrvärme            |

## 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 148 tkr och planerat underhåll för 43 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 344 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 241 kr/m<sup>2</sup>. Den rekommenderade avsättningen uppgår till 359 tkr, som motsvarar en kostnad på 252 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr (210 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden, men avsättningen höjs succesivt till rätt nivå. För 2024 har kommande avsättning ökat till 326 tkr. Vid årets ingång uppgick behållningen till 1 330 tkr och 300 tkr har avsatts och 43 tkr har ianspråktagits under det gångna året. Vid årets utgång uppgår saldoutgången till 1 587 tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                         | År   | Kommentar  |
|-------------------------------------|------|--|
| Stambyte                            | 1996 | Byte stammar och renovering badrum                 |
| El                                  | 2001 | Utbyte av föreningens elledningar                  |
| Fasadputsning                       | 2006 | Renov.fasader och fuktisolering husgrunder         |
| Balkongrenovering                   | 2007 | Renovering av balkonger                            |
| Lokaler                             | 2007 | Lokalen byggdes om till 2 lägenheter               |
| Renovering tak                      | 1985 | Tilläggsisolering bjälklagen (innertak och vindar) |
| Fönsterbyte och byte balkongddörrar | 1987 |  |
| Belysning i trapphus                | 2019 |  |
| Byte av driftundercentral (DUC)     | 2021 |  |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                               | Belopp |
|---|--------|
| Material till kommande underhåll på plank | 43 125 |

| Planerat underhåll         | År   | Kommentar                      |
|----------------------------|------|--------------------------------|
| Underhåll plank, utförande | 2024 | Materialkostnad är betald 2023 |
| Takrenovering              | 2024 |                                |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Utsedd av                        |
|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Daniel Hallgren     | Ordförande         | Stämman                          |
| Marcus Eklund       | Ledamot            | Stämman                          |
| Birgitta Almlöf     | Ledamot            | Stämman                          |
| Marie Nilsson       | Ledamot Riksbyggen | Riksbyggen                       |
| Petra Ahdrian       | Ledamot Riksbyggen | Riksbyggen, avslutat anställning |

| Styrelsesuppleanter   | Uppdrag              | Utsedd av  |
|-----------------------|----------------------|------------|
| Elisabeth Eriksson    | Suppleant            | Stämman    |
| Ronja Elfgrén         | Suppleant/sekr       | Stämman    |
| Britt-Louise Nordvall | Suppleant Riksbyggen | Riksbyggen |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Emma Järlö          | Auktoriserad revisor   | 2024                          |
| Anders Larsson      | Förtroendevald revisor | 2024                          |

| Revisorssuppleant | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------|-------------------------------|
| Nils Kattilavaara | 2024                          |

| Valberedning   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|-------------------------------|
| Anders Larsson | 2024                          |
| Marcus Eklund  | 2024                          |

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 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01. Nytt beslut har tagits 2024 om att höja med ytterligare 10% från 2024-06-01 med anledning av kommande takrenovering. Föreningen behöver låna upp till del av kostnaden samt använda egna medel.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 932 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Följande aktiviteter är genomförda.

- Ett 4-årigt elhandelsavtal med GEAB löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.-Föreningen har under 2019 genomfört byte av trapphusbelysning.
- Installation av elladdstolpar till uppladdning av elbilar pågår.

5

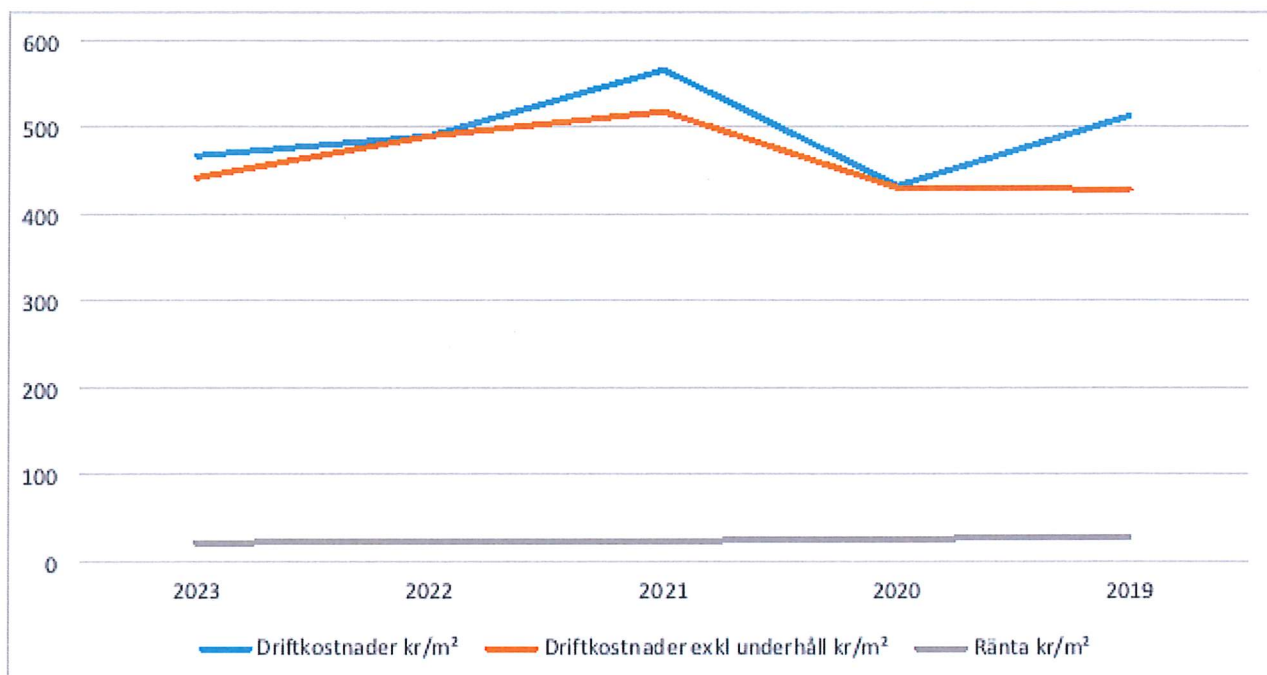
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*   | 1 380 | 1 343 | 1 305 | 1 291 |
| Rörelsens intäkter   | 1 385 | 1 347 | 1 309 | 1 300 |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | 85    | 181   | 12    | 256   |
| Årets resultat   | 85    | 181   | 12    | 256   |
| Resultat exkl avskrivningar  | 278   | 374   | 204   | 448   |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -22   | 174   | 29    | 298   |
| Balansomslutning   | 7 689 | 7 509 | 7 407 | 7 436 |
| Årets kassaflöde   | 357   | 160   | 94    | 428   |
| Soliditet %*   | 57    | 57    | 56    | 55    |
| Likviditet %   | 600   | 827   | 755   | 795   |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter                        | 96    | 96    | 96    | 95    |
| Avgifts- hyresbortfall %   | 0,1   | 0,1   | 0,1   | 0,2   |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                            | 932   | 905   | 878   | 870   |
| Driftkostnader kr/kvm  | 466   | 490   | 566   | 431   |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 440   | 490   | 516   | 429   |
| Energikostnad kr/kvm   | 251   | 242   | 216   | 204   |
| Underhållsfond kr/kvm  | 950   | 796   | 677   | 502   |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 180   | 120   | 105   | 90    |
| Sparande kr/kvm  | 192   | 224   | 172   | 271   |
| Ränta kr/kvm   | 21    | 21    | 22    | 25    |
| Skuldsättning kr/kvm   | 1 749 | 1 794 | 1 839 | 1 883 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt                        | 2 047 | 2 099 | 2 152 | 2 204 |
| Räntekänslighet %  | 2,2   | 2,3   | 2,4   | 2,5   |

\*obligatoriska nyckeltal

5



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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



**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). 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 | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 29 138          | 2 956 962          | 1 330 027        | -181 992            | 181 186        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                    |                  | 181 186             | -181 186       |
| Reservering underhållsfond        |                 |                    | 300 000          | -300 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                    | -43 125          | 43 125              |                |
| Årets resultat                    |                 |                    |                  |                     | 84 961         |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>29 138</b>   | <b>2 956 962</b>   | <b>1 586 902</b> | <b>-257 681</b>     | <b>84 961</b>  |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                 |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -806            |
| Årets resultat                          | 84 961          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -300 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 43 125          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-172 720</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 172 720

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr  |        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2  | 1 379 763                | 1 343 160                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 5 064                    | 4 278                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>1 384 827</b>         | <b>1 347 438</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4  | -778 759                 | -817 937                 |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -319 450                 | -100 819                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -26 782                  | -23 326                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -192 602                 | -192 602                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-1 317 593</b>        | <b>-1 134 683</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>67 234</b>            | <b>212 755</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 230                      | 1 104                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 52 470                   | 3 113                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -34 974                  | -35 785                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>17 726</b>            | <b>-31 568</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>84 961</b>            | <b>181 186</b>           |
| <hr/>  |        |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>84 961</b>            | <b>181 186</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 4 917 954        | 5 110 556        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 107 087          | 133 859          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>5 025 041</b> | <b>5 244 415</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 11 500           | 11 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>11 500</b>    | <b>11 500</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>5 036 541</b> | <b>5 255 915</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 36               | 36               |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 30 844           | 3 994            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 114 773          | 99 031           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>145 653</b>   | <b>103 061</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 2 506 872        | 2 149 951        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 506 872</b> | <b>2 149 951</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 652 525</b> | <b>2 253 013</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>7 689 066</b> | <b>7 508 928</b> |

5

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 986 100        | 2 986 100        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 586 902        | 1 330 027        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>4 573 002</b> | <b>4 316 127</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -257 681         | -181 992         |
| Årets resultat                               |        | 84 961           | 181 186          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-172 720</b>  | <b>-806</b>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>4 400 282</b> | <b>4 315 322</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 157 484          | 2 921 219        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>157 484</b>   | <b>2 921 219</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 2 763 735        | 74 724           |
| Leverantörsskulder                           | Not 19 | 75 362           | 30 849           |
| Skatteskulder                                | Not 20 | 6 615            | 4 622            |
| Övriga skulder                               | Not 21 | 12 399           | 9 633            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 273 188          | 152 559          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 131 299</b> | <b>272 387</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>7 689 066</b> | <b>7 508 928</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 84 961            | 181 186          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                  |
| Avskrivningar   | 192 602           | 192 602          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>277 563</b>    | <b>373 788</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -42 529           | -466             |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 2 858 912         | -4 700           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>3 093 946</b>  | <b>368 622</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                  |
| Investeringar i inventarier   | 26 772            | -133 859         |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>26 772</b>     | <b>-133 859</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                  |
| Förändring av skuld   | -2 763 735        | -74 724          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-2 763 735</b> | <b>-74 724</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>356 921</b>    | <b>160 039</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>2 149 951</b>  | <b>1 989 912</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>2 506 872</b>  | <b>2 149 951</b> |

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

5

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar  | Avskrivningsprincip | Antal år |
|--|---------------------|----------|
| Byggnader  | Linjär              | 50       |
| Tillkommande utgifter (fasad & balkongrenovering) 2006             | Linjär              | 50       |
| Tillkommande utgifter (ombyggnad av lokal till bostadsrätter) 2007 | Linjär              | 50       |
| Sophus 1998  | Linjär              | 50       |
| Elladdstolpar  | Linjär              | *        |

\*Ingen avskrivning görs förrän stolparna är i drift under år 2024. Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 1 329 684                | 1 290 984                |
| Hyror, lokaler                      | 21 072                   | 21 072                   |
| Hyror, garage                       | 19 200                   | 19 200                   |
| Hyror, p-platser                    | 10 725                   | 11 700                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -918                     | 0                        |
| Elavgifter                          | 0                        | 204                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>1 379 763</b>         | <b>1 343 160</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter) | 4 884                    | 3 858                    |
| Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter)                      | 180                      | 420                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                              | <b>5 064</b>             | <b>4 278</b>             |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -43 125                  | 0                        |
| Reparationer                         | -147 776                 | -71 823                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -46 555                  | -44 805                  |
| Försäkringspremier                   | -29 722                  | -26 494                  |
| Kabel- och digital-TV                | -12 649                  | -11 217                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 700                    | 4 500                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                        | -1 595                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -18 479                  | 0                        |
| Bevakningskostnader                  | -1 563                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -21 137                  | -11 738                  |
| Förbrukningsinventarier              | 0                        | -1 088                   |
| Vatten                               | -142 637                 | -129 953                 |
| Fastighetsel                         | -43 493                  | -41 531                  |
| Uppvärmning                          | -232 511                 | -232 433                 |
| Sophantering och återvinning         | -40 798                  | -37 834                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 013                   | -211 928                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-778 759</b>          | <b>-817 937</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -291 721                 | -72 728                  |
| IT-kostnader Tele2                         | -2 531                   | -3 523                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 213                  | -13 641                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -3 194                   | -3 550                   |
| Påminnelse och inkassokostnader            | -221                     | -420                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 570                   | -3 857                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -1 000                   | -1 000                   |
| Bankkostnader                              | -2 000                   | -2 100                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-319 450</b>          | <b>-100 819</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -10 000                  | -8 000                   |
| Sammanträdesarvoden                                   | -9 900                   | -8 400                   |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 500                   | -2 300                   |
| Sociala kostnader                                     | -5 382                   | -4 626                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-26 782</b>           | <b>-23 326</b>           |

5

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -65 265                  | -65 265                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -127 337                 | -127 337                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-192 602</b>          | <b>-192 602</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i Riksbyggen                                   | 230                      | 1 104                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>230</b>               | <b>1 104</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 52 362                   | 3 021                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 31                       | 87                       |
| Övriga ränteintäkter  | 78                       | 5                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>52 470</b>            | <b>3 113</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -34 974                  | -35 845                  |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | 60                       |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-34 974</b>           | <b>-35 785</b>           |

9



**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | 3 263 233         | 3 263 233         |
| Mark   | 35 000            | 35 000            |
| Tillkommande utgifter                                  | 6 400 624         | 6 400 624         |
| Markanläggning   | 146 656           | 146 656           |
|  | <b>9 845 513</b>  | <b>9 845 513</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>9 845 513</b>  | <b>9 845 513</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | -2 488 493        | -2 423 229        |
| Tillkommande utgifter                                  | -2 099 808        | -1 972 470        |
| Markanläggningar                                       | -146 656          | -146 656          |
|  | <b>-4 734 957</b> | <b>-4 542 355</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -65 265           | -65 265           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -127 337          | -127 337          |
|  | <b>-192 602</b>   | <b>-192 602</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-4 927 559</b> | <b>-4 734 957</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>4 917 954</b>  | <b>5 110 556</b>  |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Byggnader  | 4 882 954         | 5 075 556         |
| Mark   | 35 000            | 35 000            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder   | 15 281 000        | 15 281 000        |
| Lokaler  | 683 000           | 683 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>15 964 000</b> | <b>15 964 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>11 230 000</i> | <i>11 230 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>4 734 000</i>  | <i>4 734 000</i>  |

9

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

|  | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 6 406           | 6 406           |
| Installationer   | 214 658         | 107 571         |
|  | <b>221 064</b>  | <b>113 977</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                 |                 |
| Installationer (pågående inst. laddstolpar)            | 0               | 133 859         |
|  | <b>107 087</b>  | <b>133 859</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>221 064</b>  | <b>247 836</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -6 406          | -6 406          |
| Installationer   | -107 571        | -107 571        |
|  | <b>-113 977</b> | <b>-113 977</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Installationer   | 0               |                 |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>107 087</b>  | <b>133 859</b>  |
| <b>Varav</b>   |                 |                 |
| Installationer   | 107 087         | 133 859         |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| 23 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 11 500        | 11 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>           | <b>11 500</b> | <b>11 500</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 36         | 36         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>36</b>  | <b>36</b>  |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto                    | 4 072         | 3 994        |
| Momsfordran                    | 26 772        | 0            |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>30 844</b> | <b>3 994</b> |



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 35 292         | 29 722        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 75 668         | 69 309        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 3 812          | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>114 773</b> | <b>99 031</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 204 608        | 2 002 373        |
| Transaktionskonto           | 302 264          | 147 578          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 506 872</b> | <b>2 149 951</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|--|----------------|------------------|
| Inteckningslån   | 2 921 219      | 2 995 943        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -74 724        | -74 724          |
| Nästa års villkorsändring lån                                    | -2 689 011     | 0                |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>157 484</b> | <b>2 921 219</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ingående skuld      | Årets amorteringar | Utgående skuld      |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,20%      | 2024-09-30          | 2 754 999,00        | 65 988,00          | 2 689 011,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,93%      | 2026-03-30          | 240 944,00          | 8 736,00           | 232 208,00          |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>2 995 943,00</b> | <b>74 724,00</b>   | <b>2 921 219,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 74 724 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som löper ut under nästa år och avsikten är inte att lösa lånet utan i stället villkorsändra. 2 689 011 kr redovisas som kortfristig skuld i bokslutet. Av den långfristiga skulden förfaller 298 896 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 547 599 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 Stadshypoteks lån om 2 689 011 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 19 Leverantörsskulder**

|                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder              | 75 362            | 30 849            |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>75 362</b>     | <b>30 849</b>     |

**Not 20 Skatteskulder**

|                                  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder                    | 4 688             | 3 653             |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 46 555            | 44 805            |
| Debiterad preliminärskatt        | -44 628           | -43 836           |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>6 615</b>      | <b>4 622</b>      |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 11 199            | 9 633             |
| Oidentifierad inbetalning          | 1 200             | 0                 |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>12 399</b>     | <b>9 633</b>      |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna driftskostnader                                  | 11 506            | 0                 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 107 084           | 0                 |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 071             | 3 510             |
| Upplupna värmekostnader                                   | 32 151            | 33 011            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 118 377           | 116 038           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>273 188</b>    | <b>152 559</b>    |

**Ställda säkerheter**

|                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 682 000         | 5 682 000         |

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

9

**Styrelsens underskrifter**

Visby 23 april 2024

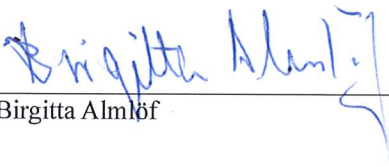
Ort och datum



Daniel Hallgren



Marcus Eklund



Birgitta Almlöf



Marie Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 - 2024



Emma Järlö, Revision & Redovisning AB  
Auktoriserad revisor



Anders Larsson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 2

Org.nr 734000-2562

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 2 för räkenskapsåret 2023.

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

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

5

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

9

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

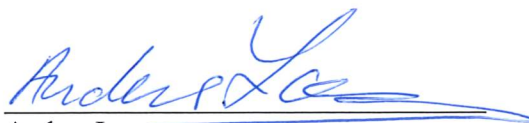
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Visby 2024-05-02



Emma Järlö  
Auktoriserad revisor



Anders Larsson  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Visbyhus nr 2 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)

