
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Visbyhus nr 21
Org nr: 7164049533



RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING VISBYHUS NR 21

**Ordinarie föreningsstämma
tisdagen den 28 maj 2024 kl. 18.00**

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden, se kallelsen
20. Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 21 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 2 300 kronor i återbäring samt 2 520 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 21 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.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 293% till 285%.

I resultatet ingår avskrivningar med 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 370 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pipdånen 1 i Region Gotland med 66 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1966, 1972 och ombyggda 2009. Fastigheten adresser är Järnvägsgatan 10 A-C, Tallundsgatan 15-17 och Stenkumlaväg 7 A-C i Visby.

Föreningen är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	30	21	3	66

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
2	72

Total bostadsarea 4 198 m²

Total lokalarea 369 m²

Årets taxeringsvärde 52 395 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 395 000 kr

Intäkter från lokalyror utgör ca 7,99 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

5

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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Källsortering	Ragnsells
Hisservice	Hiss & Elservice AB
Hissbesikning	Dekra Industrial AB
El	Geab
Fiber, Tripley Play	Telia
Städning	Stinas Servicemix

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 106 tkr och planerat underhåll för 0 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 128 000 kr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 423 000 kr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen under den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Kanalrensning	2014
Lokaler	2015
Tvättstugor	2015
Asfalt	2015
Dörrar och låssystem	2017
Planteringar	2017
Tvättstuga	2017 + 2020
Brandtillsyn	2020
Ovk	2020
Stamrenovering	2020+2021
Låssystem	2021
Installation ventilation	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Blomberg	Ordförande	2024
Marie Gahnström	Sekreterare	2025
Michaela Stuxgren	Ledamot	2024
Eva Hesselgren	Ledamot	2024
Jesper Gustafsson	Ledamot	2025
Niklas Nilsson	Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
America Alarcón	Suppleant	2024
Åke Holmqvist	Suppleant	2025
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Katarina Öhman	Intern revisor	2024
Mikael Håkansson	Intern suppleant	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.

5

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 25,0 % från och med 2024-01-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m²/år.

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

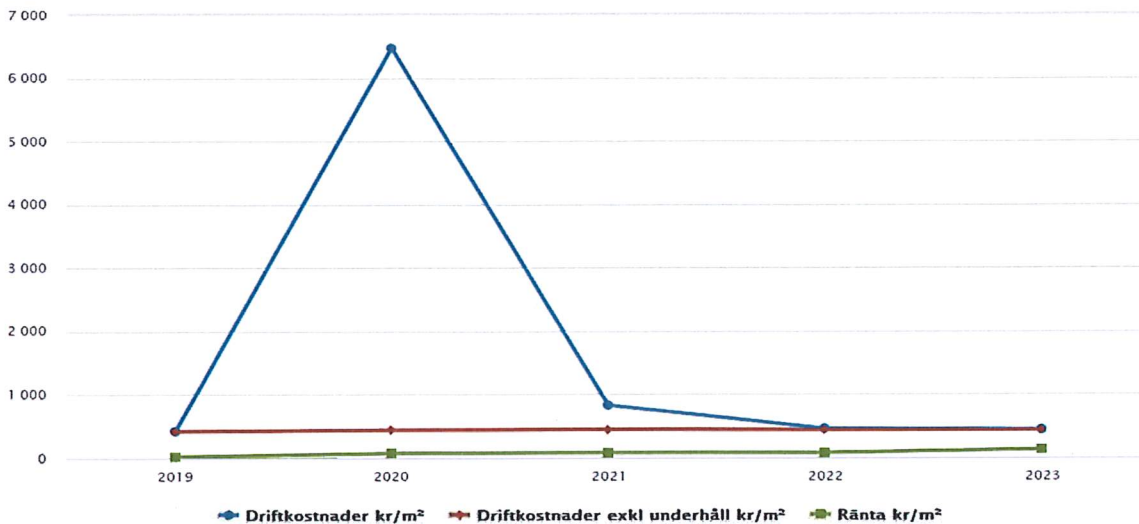
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 294 751	2 996 855	2 970 644	2 901 080
Rörelsens intäkter	3 509 348	3 217 825	3 189 528	3 096 787
Resultat efter finansiella poster	2 561	-15 655	-1 536 925	-27 759 597
Årets resultat	2 561	-15 655	-1 536 925	-27 759 597
Resultat exkl avskrivningar	369 666	351 450	-1 169 820	-27 392 492
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	370 000	-71 550	-1 579 820	-27 802 492
Balansomslutning	12 758 923	13 226 570	14 148 980	18 870 270
Årets kassaflöde	-316 386	-549 350	-4 450 224	2 404 933
Soliditet %	-129	-125	-117	-79
Likviditet %	286	293	490	208
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	94	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	754	721	713	700
Driftkostnader kr/kvm	433	455	823	6 473
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	433	437	444	437
Energikostnad kr/kvm	239	210	223	215
Underhållsfond kr/kvm	806	714	639	928
Reservering till underhållsfond kr/kvm	93	93	90	90
Sparande kr/kvm	81	95	123	39
Ränta kr/kvm	126	73	76	71
Skuldsättning kr/kvm	6 258	6 344	6 602	6 642
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 808	6 902	7 182	7 226
Räntekänslighet %	9,0	9,6	10,1	10,3

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:

År 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	2 064 616	8 692 277	3 259 788	-30 487 410	-15 655
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-15 655	15 655
Reservering underhållsfond			423 000	-423 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					2 561
Vid årets slut	2 064 616	8 692 277	3 682 788	-30 926 065	2 561

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-30 503 065
Årets resultat	2 561
Årets fondreservering	-423 000
Summa	-30 923 503

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 30 923 503

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

5

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 294 751	2 996 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 597	220 970
Summa rörelseintäkter		3 509 348	3 217 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 977 641	-2 076 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-515 249	-378 696
Personalkostnader	Not 6	-108 137	-98 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-367 105	-367 105
Summa rörelsekostnader		-2 968 132	-2 921 151
Rörelseresultat		541 216	296 674
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	660	3 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 619	18 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-574 934	-334 338
Summa finansiella poster		-538 654	-312 328
Resultat efter finansiella poster		2 561	-15 655
Årets resultat		2 561	-15 655

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 116 809	10 483 913
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	264 600	75 600
Summa materiella anläggningstillgångar		10 381 409	10 559 513
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		10 414 409	10 592 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 688	19 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	278 019	251 661
Summa kortfristiga fordringar		297 707	270 864
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 046 808	2 363 193
Summa kassa och bank		2 046 808	2 363 193
Summa omsättningstillgångar		2 344 515	2 634 057
Summa tillgångar		12 758 923	13 226 570

5

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 756 893	10 756 893
Fond för yttre underhåll		3 682 788	3 259 788
Summa bundet eget kapital		14 439 681	14 016 681
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 926 065	-30 487 410
Årets resultat		2 561	-15 655
Summa fritt eget kapital		-30 923 503	-30 503 065
Summa eget kapital		-16 483 823	-16 486 384
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 600 843	19 758 379
Summa långfristiga skulder		19 600 843	19 758 379
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 977 536	9 214 376
Leverantörsskulder		122 928	26 068
Skatteskulder		8 153	3 533
Övriga skulder		3 286	3 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	530 001	706 850
Summa kortfristiga skulder		9 641 904	9 954 575
Summa eget kapital och skulder		12 758 923	13 226 570

5

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 561	-15 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	367 105	367 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	369 666	351 450
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-26 843	5 955
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-312 671	9 303 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 152	9 660 861
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-189 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-189 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-157 537	-10 210 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 537	-10 210 212
Årets kassaflöde	-316 385	-549 350
Likvidamedel vid årets början	2 363 193	2 912 543
Likvidamedel vid årets slut	2 046 808	2 363 193

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

9

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
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 996 088	2 859 710
Hyror, lokaler	263 256	66 047
Hyror, p-platser	87 606	84 814
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-41 400	-7 125
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 799	-6 591
Summa nettoomsättning	3 294 751	2 996 855

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	167 904	168 328
Övriga ersättningar	20 843	51 461
Övriga rörelseintäkter	0	1 181
Försäkringsersättningar	25 850	0
Summa övriga rörelseintäkter	214 597	220 970

5

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-80 225
Reparationer	-106 379	-87 985
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 804	-127 184
Försäkringspremier	-110 511	-98 554
Kabel- och digital-TV	-170 154	-170 154
Återbäring från Riksbyggen	4 800	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 750
Serviceavtal	0	-2 386
Obligatoriska besiktningar	-121 594	-3 891
Snö- och halkbekämpning	-36 489	-20 165
Förbrukningsinventarier	-10 280	-16 577
Vatten	-350 898	-283 779
Fastighetsel	-124 531	-99 079
Uppvärmning	-617 995	-577 864
Sophantering och återvinning	-106 824	-107 548
Förvaltningsarvode drift	-94 983	-404 153
Summa driftskostnader	-1 977 641	-2 076 395

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-467 199	-132 132
IT-kostnader	-2 140	-238
Arvode, yrkesrevisorer	-19 553	-16 031
Övriga förvaltningskostnader	-11 488	-13 679
Kreditupplysningar	0	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 691	-17 147
Telefon och porto	-1 458	-4 148
Medlems- och föreningsavgifter	-2 640	-2 400
Konsultarvoden	0	-190 567
Bankkostnader	-5 080	-2 300
Summa övriga externa kostnader	-515 249	-378 696

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-84 159	-75 188
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 570
Sociala kostnader	-23 978	-20 198
Summa personalkostnader	-108 137	-98 956

5

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-179 765	-179 765
Avskrivningar tillkommande utgifter	-187 340	-187 340
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-367 105	-367 105

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar via Intresseföreningen i Riksbyggen	660	3 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	660	3 168

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	647	5 726
Ränteintäkter från likviditetsplacering	34 487	13 089
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	27
Övriga ränteintäkter	485	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 619	18 842

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-574 934	-334 149
Övriga räntekostnader	0	-189
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-574 934	-334 338

5

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 988 232	8 988 232
Tillkommande utgifter	9 572 840	9 572 840
Markanläggning	111 489	111 489
Markinventarier	188 809	188 809
	18 861 370	18 861 370
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 861 370	18 861 370

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 326 616	-5 146 851
Tillkommande utgifter	-2 750 542	-2 563 202
Markanläggningar	-111 489	-111 489
Markinventarier	-188 809	-188 809
	-8 377 456	-8 010 351

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-179 764	-179 765
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-187 340	-187 340
	-367 105	-367 105

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 744 561	-8 377 456
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 116 809	10 483 914

Varav

Byggnader	3 481 852	3 661 616
Tillkommande utgifter	6 634 958	6 822 298

Totalt taxeringsvärde

	52 395 000	52 395 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 302 000</i>	<i>39 302 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 093 000</i>	<i>13 093 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Imd	264 600	75 600
Vid årets slut	264 600	75 600

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
66 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	33 000	33 000
Summa andra långfristiga fordringar	33 000	33 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	131 622	110 511
Förutbetalda driftkostnader	875	875
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 163	109 868
Förutbetald renhållning	0	2 047
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 359	28 359
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 019	251 661

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 539 389	1 495 365
Transaktionskonto	507 419	867 829
Summa kassa och bank	2 046 808	2 363 193

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	28 578 379	28 972 755
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-157 536	-160 016
Omsättning av lån	-8 820 000	-9 054 360
Långfristig skuld vid årets slut	19 600 843	19 758 379

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,92%	2023-06-01	236 840,00	0,00	236 840,00	0,00
SBAB	0,94%	2024-02-14	8 865 000,00	0,00	45 000,00	8 820 000,00
SBAB	3,94%	2026-01-14	8 865 000,00	0,00	45 000,00	8 820 000,00
SBAB	1,30%	2027-02-15	8 865 000,00	0,00	45 000,00	8 820 000,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2027-12-30	2 140 915,00	0,00	22 536,00	2 118 379,00
Summa			28 972 755,00	0,00	394 376,00	28 578 379,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 157 536 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta 2-5 åren är ca 630 144. Resterande skuld 27 790 699 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 8 820 000 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.

9

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 373	12 406
Upplupna räntekostnader	9 555	10 229
Upplupna elkostnader	11 127	8 754
Upplupna värmekostnader	83 721	77 370
Upplupna styrelsearvoden	39 379	39 485
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 474	270 792
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 577	7 236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	313 796	280 578
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 001	706 850

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	30 517 000	30 517 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 29/2-2024
Ort och datum

Lars Blomberg
Lars Blomberg

Marie Gahnström
Marie Gahnström

Michaela Stuxgren
Michaela Stuxgren

Eva Hesselgren
Eva Hesselgren

Jesper Gustafsson
Jesper Gustafsson

Malin Karivainio
Malin Karivainio
Suppleant för Roger Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5-2024

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

Katarina Öhman
Katarina Öhman/Intern revision
Brf Visbyhus 21

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Visbyhus 21

Org.nr 716404-9533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Visbyhus 21 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 21 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

↪

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 tryggt 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.

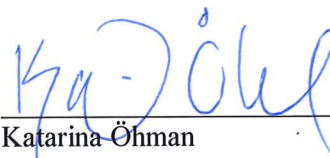
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 2024-05-08



Emma Järlö
Auktoriserad revisor



Katarina Öhman
Förtroendevald revisor