

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Visbyhus nr 11
Org nr: 7340002646



Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 11 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 7 700 kronor i återbäring samt 5 130 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1961-10-27. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-14.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader samt högre omsättning.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll, p.g.a. framskjutna underhållsåtgärder.

Vissa kostnader såsom snöröjning, förbrukning, vatten, uppvärmning och sophantering har ökat jämfört med föregående år. Under rubriken driftkostnader har avtalskostnader med Riksbyggen flyttats till rubriken övriga externa kostnader. Nettoomsättningen har ökat med anledning av höjda månadsavgifter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 67%

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 579 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen redovisar ett balanserat underskott men som inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Underskottet uppkom 2014 i samband med införandet av K2- regelverket och att man under detta år gjorde stora planerade underhåll såsom nydragning av stammar för kall- och varmvatten och byte av lägenhetsdörrar och undertak i trapphusen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Reveljen 1 i Region Gotland med 171 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är 5-13 A-D i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	60
3 rum och kök	57
4 rum och kök	9
5 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	10
Antal p-platser	197

Total tomtarea	26 637 m ²
Total bostadsarea	11 019 m ²
Lokaler hyresrätt	74 m ²

Årets taxeringsvärde	121 472 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	121 472 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,78 % 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	Jourtjänst och beredskap
Securitas	Låsöppning
Tele2	TV, bredband och telefoni
GEAB	El och fjärrvärme
Ragnsells	Källsortering
Kvalitetshem	Städning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Avarn	Parkeringsövervakning
Anticimex	Fågelavtal och brandskyddsavtal
Electrolux	Service av tvättstugetrustning

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 307 tkr och planerat underhåll för 53 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 på 30 år visar på en rekommenderad avsättning per år med 3 519 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 312 kr/m².

För de närmaste åren (2024-2025) uppgår underhållskostnaden totalt till 4 875 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 221 kr/m². För 2024 kommer avsättning göras med 2 430 tkr vilket är i linje med den 10-åriga underhållsplanen.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 738 tkr (158 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Vid årets ingång uppgick underhållsfonden till 1 395 tkr. Under 2023 avsattes 2 390 tkr och 53 tkr disponerades ur fonden. Vid årets utgång uppgår fondbehållningen till 3 732 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stamreovering, relining	2008-2009	
Fasadputsning	2010	
Balkongreovering	2010	
Installationer	2014	Nydragning stammar vatten
Lägenhetsdörrar och undertak i trapphus	2014	
Fläktbyten	2015	
Installationer	2017	Injustering ventillation
Markytor	2017	Iordningsställande parkeringsytor
Stamspolning	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	inkl injustering
Byte av franska balkongdörrar(resterande)	2018	
Byte armaturer och stolpbelysning	2019	
Låsbyte	2019	
Renovering tvättstugor	2020	
Byte låssystem, målning portar	2020	
Tvättstugor	2021	
Installationer utebelysning	2021	
Renovering av tvättstugor	2022	
Byte trapphusbelysning	2022	



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte trapphus/utebelysning	52 938

Planerat underhåll	År
Renovering murar	2024
Rensning ventilationskanaler och obligatorisk ventilationskontroll OVK	2024
Byte värmecentral	2024
Byte ventiler på radiatorer	2024
Lekplats	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Eklund	Ordförande	2024
Anna Ekman	Sekreterare	2025
Leif Ingmansson	Vice ordförande	2025
Björn Hellgren (avgått)	Ledamot	2025
Kristina Hansson	Ledamot	2024
Alfred Tafvelin (avgått)	Ledamot	2024
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Gravander	Suppleant	2024
Lotta Simonsson	Suppleant	2024
Britt-Louise Nordvall	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Mirchandani	Auktoriserad revisor	2024
Christofer Dahlgren	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Vernersson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Modigh, Doris Pöppel	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 219 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 218 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 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 705 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 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

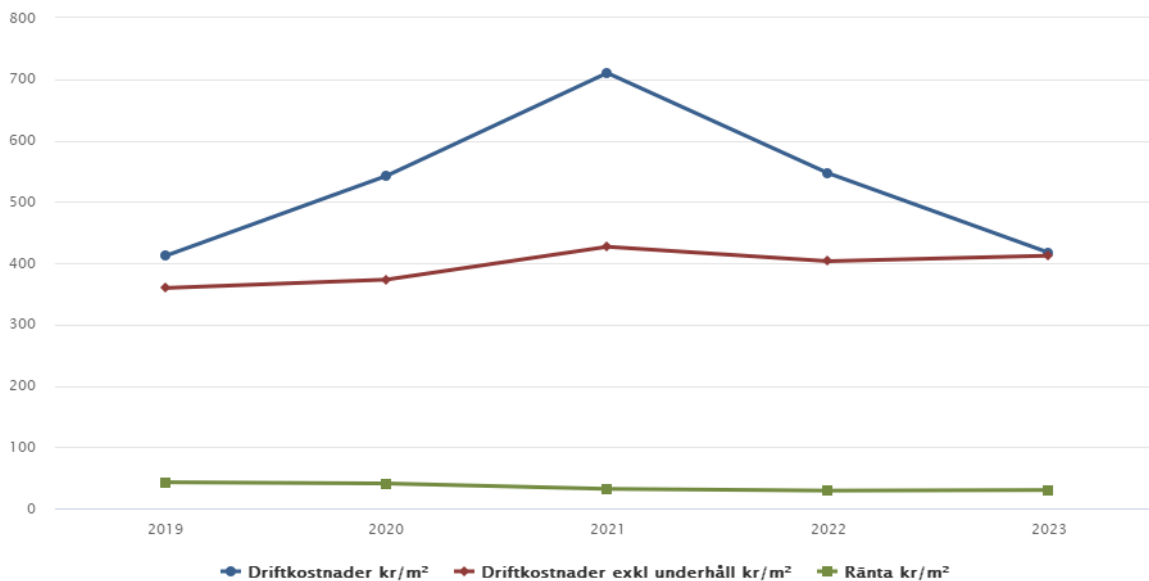


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 075 480	7 842 988	7 482 917	7 136 565
Rörelsens intäkter	8 387 394	8 106 812	7 816 207	7 502 398
Resultat efter finansiella poster	2 004 262	646 336	-1 440 552	2 261
Årets resultat	2 004 262	646 336	-1 440 552	2 261
Resultat exkl avskrivningar	2 578 920	1 220 994	-865 894	576 919
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	188 920	-517 006	-2 603 894	-623 081
Balansomslutning	18 113 769	16 732 627	18 020 092	20 588 456
Årets kassaflöde	1 853 118	-739 839	-1 990 213	243 769
Soliditet %	-41	-56	-56	-42
Likviditet %	67	55	97	158
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	92	91
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	705	684	651	620
Driftkostnader kr/kvm	417	547	710	542
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	412	403	427	373
Energikostnad kr/kvm	239	225	215	200
Underhållsfond kr/kvm	336	126	113	239
Reservering till underhållsfond kr/kvm	215	157	157	108
Sparande kr/kvm	237	254	205	221
Ränta kr/kvm	30	29	32	41
Skuldsättning kr/kvm	2 119	2 225	2 330	2 435
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 134	2 240	2 345	2 451
Räntekänslighet %	3,0	3,3	3,6	4,0





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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	579 802	1 395 071	-11 990 320	646 336
Disposition enl. årsstämmobeslut			646 336	-646 336
Reservering underhållsfond		2 390 000	-2 390 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 938	52 938	
Årets resultat				2 004 262
Vid årets slut	579 802	3 732 133	-13 681 046	2 004 262

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 343 984
Årets resultat	2 004 262
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 390 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 938
Summa	-11 676 784

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 676 784**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 075 480	7 842 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	311 914	263 824
Summa rörelseintäkter		8 387 394	8 106 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 625 046	-6 064 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-805 603	-394 820
Personalkostnader	Not 6	-100 333	-139 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-574 658	-574 658
Summa rörelsekostnader		-6 105 639	-7 173 831
Rörelseresultat		2 281 755	932 981
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 130	24 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 459	10 731
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-332 082	-322 000
Summa finansiella poster		-277 492	-286 644
Resultat efter finansiella poster		2 004 262	646 336
Årets resultat		2 004 262	646 336



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 362 071	13 936 729
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 362 071	13 936 729
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	256 500	256 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		256 500	256 500
Summa anläggningstillgångar		13 618 571	14 193 229
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga fordringar	Not 14	129 681	81 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	497 905	443 909
Summa kortfristiga fordringar		627 636	524 955
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 867 561	2 014 443
Summa kassa och bank		3 867 561	2 014 443
Summa omsättningstillgångar		4 495 198	2 539 398
Summa tillgångar		18 113 769	16 732 627



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		579 802	579 802
Fond för yttre underhåll		3 732 134	1 395 071
Summa bundet eget kapital		4 311 936	1 974 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 681 046	-11 990 320
Årets resultat		2 004 262	646 336
Summa fritt eget kapital		-11 676 784	-11 343 984
Summa eget kapital		-7 364 848	-9 369 110
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 786 698	21 487 220
Summa långfristiga skulder		18 786 698	21 487 220
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 724 522	3 190 072
Förskott från kunder	Not 18	0	18 900
Leverantörsskulder	Not 19	510 012	268 371
Skatteskulder	Not 20	22 323	26 399
Övriga skulder	Not 21	254	2 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 434 808	1 107 961
Summa kortfristiga skulder		6 691 919	4 614 517
Summa eget kapital och skulder		18 113 769	16 732 627



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 004 262	646 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	574 658	574 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 578 920	1 220 994
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-102 682	-27 033
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 077 402	1 256 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 553 640	2 450 232
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 700 522	-3 190 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 700 522	-3 190 072
Årets kassaflöde	1 853 118	-739 839
Likvidamedel vid årets början	2 014 443	2 754 282
Likvidamedel vid årets slut	3 867 561	2 014 443
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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. Räkna 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
Standardförbättringar fasader o balkonger	Linjär	50
Del av kostn. lägenhetsdörrar och trapphus	Linjär	25
Inventarier och verktyg	Linjär	3 år
Markanläggningar, uteplatser	Linjär	10

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	7 763 268	7 536 792
Hyror, lokaler	63 094	56 928
Hyror, garage	52 536	52 536
Hyror, p-platser	209 080	208 745
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 648	-3 588
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 940	-6 133
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 910	-2 292
Summa nettoomsättning	8 075 480	7 842 988

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter (lgh dörrar)	214 200	214 200
Övriga ersättningar (pantsättnings- och överlåtelseavgifter)	44 364	43 765
Fakturerade kostnader	2 788	3 879
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter)	1 380	1 980
Försäkringsersättningar	49 182	0
Summa övriga rörelseintäkter	311 914	263 824

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-52 938	-1 592 408
Reparationer	-307 207	-205 460
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-276 439	-264 469
Försäkringspremier	-217 070	-193 508
Kabel- och digital-TV	-238 492	-230 621
Återbäring från Riksbyggen	7 700	9 200
Obligatoriska besiktningar	-3 613	0
Bevakningskostnader	-11 869	-7 594
Övriga utgifter, köpta tjänster (energikartläggning)	-50 000	-2 680
Snö- och halkbekämpning	-181 631	-98 027
Statuskontroll	-11 248	-17 078
Förbrukningsinventarier	-143 052	-101 747
Vatten	-898 910	-808 588
Fastighetsel	-211 191	-203 987
Uppvärmning	-1 541 436	-1 479 979
Sophantering och återvinning	-302 320	-290 578
Förvaltningsarvode drift (lokalvård, extraarbeten fastighetsskötsel)	-185 331	-576 938
Summa driftskostnader	-4 625 046	-6 064 463

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-702 467	-248 309
Arvode, yrkesrevisorer	-22 912	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-25 078	-74 062
Påminnelse- och inkassokostnader	-1 468	-2 034
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 974	-41 493
Representation	0	-178
Kontorsmateriel	-2 224	-1 578
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-102
Medlems- och föreningsavgifter	-6 840	-6 840
Bankkostnader	-4 641	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-805 603	-394 820

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-72 500	-106 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 391	-6 137
Sociala kostnader	-21 442	-27 254
Summa personalkostnader	-100 333	-139 891

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-184 729	-184 729
Avskrivning Markanläggningar	-16 929	-16 929
Avskrivningar tillkommande utgifter	-373 000	-373 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-574 658	-574 658

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på andelar via Intresseföreningen	5 130	24 624
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 130	24 624

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	954	6 530
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	46 876	4 061
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	171	56
Övriga ränteintäkter SKV	1 458	84
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 459	10 731

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-332 060	-321 804
Övriga räntekostnader	-22	-196
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-332 082	-322 000



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 236 462	9 236 462
Mark	624 601	624 601
Tillkommande utgifter	17 359 140	17 359 140
Markanläggning	169 289	169 289
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 389 492	27 389 492
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 172 797	-7 988 068
Tillkommande utgifter	-5 202 460	-4 829 460
Markanläggningar	-77 505	-60 576
	-13 452 762	-12 878 104
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-184 729	-184 729
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-373 000	-373 000
Årets avskrivning markanläggningar	-16 929	-16 929
	-574 658	-574 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 027 420	-13 452 762
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 362 071	13 936 729
Varav		
Byggnader	878 935	1 063 664
Mark	624 601	624 601
Tillkommande utgifter	11 783 680	12 156 680
Markanläggningar	74 855	91 784
Taxeringsvärden		
Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	472 000	472 000
Totalt taxeringsvärde	121 472 000	121 472 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 472 000</i>	<i>91 472 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	123 120	123 120
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 120	123 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-123 120	-123 120
	-123 120	-123 120
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-123 120	-123 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-123 120	-123 120
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
513 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	256 500	256 500
Summa andra långfristiga fordringar	256 500	256 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	80 499	81 046
Andra kortfristiga fordringar (försäkringsersättning)	49 182	0
Summa övriga fordringar	129 681	81 046

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	257 922	217 070
Förutbetalt förvaltningsarvode	179 280	150 893
Förutbetald renhållning	0	4 537
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 703	59 582
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 827
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	497 905	443 909



Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel SBAB	3 084 437	937 554
Transaktionskonto Swedbank	783 124	1 076 889
Summa kassa och bank	3 867 561	2 014 443

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	23 511 220	24 677 292
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 004 522	-1 166 072
Villkorsändring lån (kortfristig skuld)	-3 720 000	-2 024 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 786 698	21 487 220

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-03-30	3 800 000,00	0,00	80 000,00	3 720 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-01-30	269 250,00	0,00	215 400,00	53 850,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-03-30	3 285 000,00	0,00	150 000,00	3 135 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2026-01-30	5 780 160,00	0,00	160 000,00	5 620 160,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2027-03-30	2 024 000,00	-1 840 000,00	184 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2027-03-30	0,00	1 840 000,00	184 000,00	1 656 000,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2028-04-30	1 459 256,00	0,00	56 488,00	1 402 768,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2029-03-30	6 325 000,00	25 000,00	100 000,00	6 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2029-12-01	1 700 580,00	9 046,00	36 184,00	1 673 442,00
Summa			24 643 246,00	34 046,00	1 166 072,00	23 511 220,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 004 522 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 3 720 000 som löper ut under nästa räkenskapsår och avsikten är inte att lösa lånet utan istället villkorsändra. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet. Av den långfristiga skulden förfaller 10 465 010 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 326 210 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 Handelsbankens lån om 3 720 000 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.



Not 18 Förskott från kunder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder (lgh dörrar)	0,00	18 900,00
Summa förskott från kunder	0,00	18 900,00

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	510 012	268 371
Summa leverantörsskulder	510 012	268 371

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	25 904	23 830
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	276 439	264 469
Debiterad preliminärskatt	-280 020	-261 900
Summa skatteskulder	22 323	26 399

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Oidentifierade inbetalningar	254	2 814
Summa övriga skulder	254	2 814

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 000	32 300
Upplupna räntekostnader	65 019	62 364
Upplupna driftskostnader	90 648	1 519
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	208 987	0
Upplupna elkostnader	18 403	17 523
Upplupna värmekostnader	232 962	216 986
Upplupna styrelsearvoden	74 300	102 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 657	12 432
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	706 833	662 038
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 434 808	1 107 961

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 080 000	36 080 000



Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Linda Eklund

Anna Ekman

Leif Ingmansson

Caroline Gravander

Kristina Hansson

Jakob Jakobsson

Lotta Simonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revision & Redovisning på Gotland AB
Roger Mirchandani, Auktoriserad revisor

Christofer Dahlgren
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Visbyhus nr 11

Org.nr 734000-2646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 11 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Christofer Dahlgren
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513466177

Dokument

Årsredovisning

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2024-03-22 10:03:36 CET (+0100) av Britt-Louise Nordwall (BN)

Färdigställt 2024-03-27 15:37:24 CET (+0100)

Signerare

Britt-Louise Nordwall (BN) Riksbyggen britt-louise.nordwall@riksbyggen.se Signerade 2024-03-22 10:03:36 CET (+0100)	Anna Ekman (AE) annaekman@hotmail.com +46707213621 Signerade 2024-03-24 15:29:21 CET (+0100)
Linda Eklund (LE) linda.evelina.eklund@gmail.com +46707508384 Signerade 2024-03-22 10:25:54 CET (+0100)	Caroline Gravander (CG) lina.gravander@gmail.com +723139062 Signerade 2024-03-22 10:50:50 CET (+0100)
Kristina Hansson (KH) stina.hansson@gotlandsakademin.se +46703237257 Signerade 2024-03-25 23:40:33 CET (+0100)	Leif Ingmansson (LI) leifingmansson50@gmail.com +46737659077 Signerade 2024-03-22 12:00:05 CET (+0100)
Lotta Simonsson (LS) lotta.friskvard@gmail.com +46707977528 Signerade 2024-03-23 07:13:49 CET (+0100)	Jakob Jakobsson (JJ) jakob.jakobsson@riksbyggen.se Signerade 2024-03-22 11:36:20 CET (+0100)
Christofer Dahlgren (CD) CHRISTOFER.DAHLGREN@HOTMAIL.SE +46706361387 Signerade 2024-03-26 07:15:44 CET (+0100)	Roger Mirchandani (RM) roger.mirchandani@lr-revision.se Signerade 2024-03-27 15:37:24 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513466177

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

