
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Visbyhus nr 7
Org nr: 7340002604



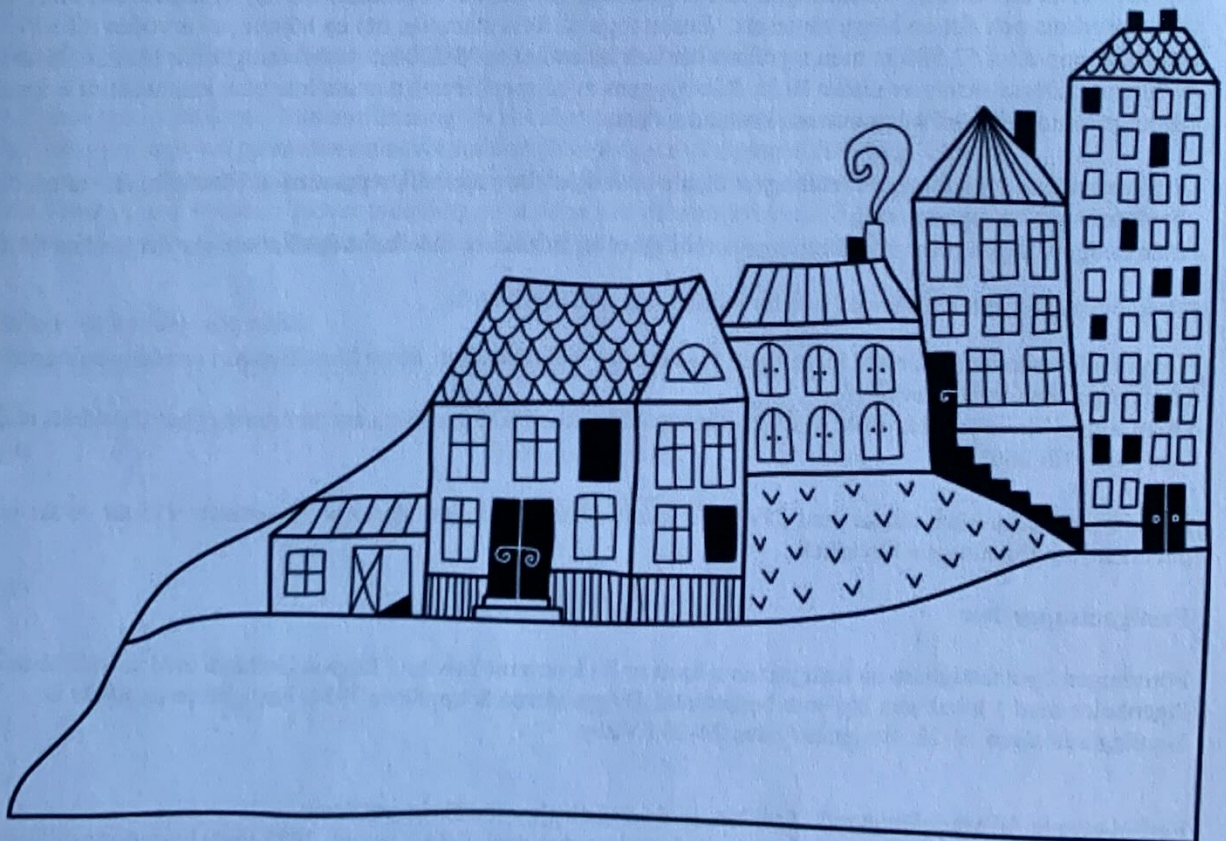
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 7 för
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 1952-03-08 nuvarande stadgar registrerades 2018-06-26.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för drift, externa kostnader personalkostnader, avskrivningar och räntekostnader. Driftkostnader har ökat p.g.a. utifrån inkommande vatten som trängt in i en av lokalerna vilket medfört kostnader med 283 tkr, Kostnaden täcks inte av försäkring eftersom det är utifrån inträngande vatten utan hela kostnaden belastar föreningen. Kostnad för vattenskada i lägenhet har också belastat årets resultat med 145 tkr, i detta fall ersätter försäkringen föreningen med 120 tkr. Räntekostnaderna har ökat med anledning av att ett lån villkorsändrats och fått en högre räntesats. Beslut togs på förra stämman om en höjning av arvoden till KPI prisbasbelopp d.v.s 52 500 kr men styrelsen har valt att endast ta 38 200 kr. Avskrivningar har ökat i o.m. att laddstolpar installerats. Dessa skrivs av under 10 år. Riksbyggens avtal specificeras numera inte utan kostnaderna är samlade på ett samlingskonto och därför har externa kostnader ökat.

Driftkostnader har ökat med anledning av ökade kostnader för underhåll, reparationer, försäkringar, vatten, el, uppvärmning och sophantering.

Årets underskott påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 143 % till 65 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 505% till 366%.

I resultatet ingår avskrivningar med 189 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -115 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheterna tomt nr 7 i kvarteret Salvian i Region Gotland. med innehållande 67 lägenheter samt 1 lokal som ägs som bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Humlegårdsvägen 14-26, Bergmangatan 24-26 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam genom Gallagher försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Från 1 januari 2023 ingår bostadsrättstillägget i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	44
3 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	16
Antal p-platser	27

Total tomtarea	6 135 m ²
Total bostadsarea	3 644 m ²
Garage lokaler	271 m ²
Lokaler bostadsrätt	36 m ²
Lokaler hyresrätt	36 m ²
Total lokalarea	343 m ²

Årets taxeringsvärde	40 122 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 122 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,83 % 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 & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
GEAB	Värme & elleverans
Tele2	Kabel-TV
Riksbyggen	Lokalvård

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 588 tkr och planerat underhåll för 281 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Underhållsplan: Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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: under 2024 planeras förutom mindre och löpande underhåll, låsbyte. Styrelsen bedömer att avsättningen till föreningens underhållsfond är anpassad till föreningens långsiktiga underhållsbehov av fastigheterna.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 496 tkr (134 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyten	2003	Stambyten i kök och badrum
Renovering badrum	2003	Utförts i samband med stambyte
Radiatorventiler	2009	Byte av samtliga radiatorventiler
Lägenhetsdörrar	2010	Byte av lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar)
Trapphus	2010	Målning
Fasader och balkonger	2011	Renovering
KabelTV	2011	Renovering
Garageportar	2013	Nya dörrar
Tvättstugan	2019	Helrenovering
P-platser	2022	Upprustning av räcken och måln.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av fläkt i torkrum	45 925
Stamspolning	234 728

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 383 tkr. Planerat underhåll har gjorts till en kostnad av 281 tkr.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Låsbyte	2024	Framflyttat från 2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dag Boëthius	Ordförande	2024
Linnea Ronström	Sekreterare	2025
Marit Stigson	Ledamot	2024
Oskar Norén, avflyttat 2023-08-31	Ledamot	2024
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Johansson	Suppleant	2025
Jonas Malmdal	Suppleant	2025
Britt-Louise Nordvall	Suppleant Riksbyggen	2024
Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Josefin Tomtlund	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Björn Jakobsson		2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Styrelsen		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 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-04-01 då den höjdes med 5,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 685 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 4 st.)

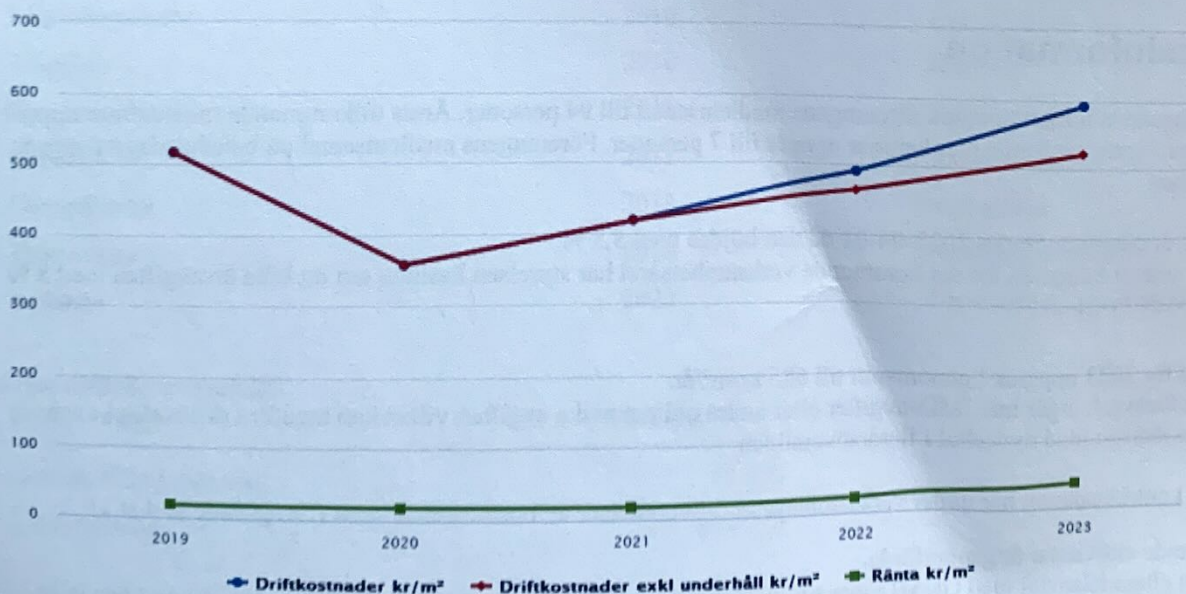
Miljö:Följande aktiviteter är genomförda.

- Ett 5-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.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har under 2023 installerat laddstolpar för laddning av elbilar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 613 808	2 491 525	2 441 580	2 441 580	2 429 206
Rörelsens intäkter	2 747 177	2 505 500	2 460 616	2 453 613	2 444 059
Resultat efter finansiella poster	-388 685	59 769	328 567	570 146	-69 186
Årets resultat	-388 685	59 769	328 567	570 146	-69 186
Resultat exkl avskrivningar	-199 520	239 547	508 344	749 923	110 591
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-695 520	-160 453	108 344	349 923	-289 409
Balansomslutning	10 328 902	10 632 537	10 669 446	10 374 892	9 979 048
Årets kassaflöde	-228 510	9 434	424 350	602 948	3 172
Soliditet %	37	40	39	37	33
Likviditet %	65	143	537	563	434
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	685	654	642	642	639
Driftkostnader kr/kvm	599	492	417	358	516
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	528	464	417	358	516
Energikostnad kr/kvm	257	237	233	207	215
Underhållsfond kr/kvm	1 156	1 102	1 029	872	752
Reservering till underhållsfond kr/kvm	124	100	100	100	100
Sparande kr/kvm	20	87	128	188	28
Ränta kr/kvm	38	23	19	19	19
Skuldsättning kr/kvm	1 430	1 467	1 505	1 542	1 579
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 550	1 590	1 630	1 671	1 711
Räntekänslighet %	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7



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	90 232	4 394 128	-312 476	59 769
Disposition enl. årsstämmobeslut			59 769	-59 769
Reservering underhållsfond		496 000	-496 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-280 653	280 653	
Årets resultat				-388 685
Vid årets slut	90 232	4 609 475	-468 054	-388 685

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-252 707
Årets resultat	-388 685
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-496 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	280 653
Summa	-856 739

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 856 739

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	2 613 808	2 491 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 369	13 975
Summa rörelseintäkter		2 747 177	2 505 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 386 996	-1 959 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 928	-153 274
Personalkostnader	Not 6	-97 876	-84 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 165	-179 777
Summa rörelsekostnader		-3 051 964	-2 377 131
Rörelseresultat		-304 787	128 369
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	50	240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	66 248	22 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-150 196	-91 023
Summa finansiella poster		-83 898	-68 600
Resultat efter finansiella poster		-388 685	59 769
Årets resultat		-388 685	59 769

Balansräkning

		2023-12-31	2022-12-31
Belopp i kr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 835 336	7 015 114
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	76 115	0
Inventarier, verktyg och installationer (pågående)	Not 12	0	84 402
Summa materiella anläggningstillgångar		6 911 451	7 099 516
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		6 913 951	7 102 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	159 913	31 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	186 708	202 494
Summa kortfristiga fordringar		346 622	233 683
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 068 330	3 296 839
Summa kassa och bank		3 068 330	3 296 839
Summa omsättningstillgångar		3 414 951	3 530 522
Summa tillgångar		10 328 902	10 632 537

- Distribuerat av Måklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	90 232	90 232
Fond för yttre underhåll	4 609 475	4 394 128
Summa bundet eget kapital	4 699 707	4 484 360
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-468 054	-312 476
Årets resultat	-388 685	59 769
Summa fritt eget kapital	-856 739	-252 707
Summa eget kapital	3 842 968	4 231 653
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 210 080
Summa långfristiga skulder	1 210 080	3 923 485
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 492 405
Leverantörsskulder	Not 18	190 969
Skatteskulder	Not 19	9 848
Övriga skulder	Not 20	22 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	560 295
Summa kortfristiga skulder	5 275 854	2 477 399
Summa eget kapital och skulder	10 328 902	10 632 537

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-388 685	59 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	189 165	179 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-199 520	239 547
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-112 939	-49 033
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 772 658	51 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 460 199	242 256
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-85 502	0
Investeringar i pågående byggnation	84 402	-84 402
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 100	-84 402
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 687 608	-148 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 687 608	-148 420
Årets kassaflöde	-228 509	9 434
Likvidamedel vid årets början	3 296 839	3 287 405
Likvidamedel vid årets slut	3 068 330	3 296 839
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	66,67 (1,5%)
Elladdstolpar	Linjär	10 år

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	2 497 599	2 384 307
Årsavgifter, lokaler	21 708	21 576
Hyror, lokaler	21 708	21 576
Hyror, garage	45 980	42 336
Hyror, p-platser	25 560	21 730
Elavgifter, laddstolpar	1 253	0
Summa nettoomsättning	2 613 808	2 491 525

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar (pansättnings- och överlåtelseavgifter)	12 939	6 732
Övriga rörelseintäkter	420	7 243
Försäkringsersättningar	120 010	
Summa övriga rörelseintäkter	133 369	13 975

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-280 653	-108 163
Reparationer	-587 556	-226 008
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 683	-104 993
Försäkringspremier	-98 484	-61 014
Kabel- och digital-TV	-93 444	-90 360
Återbäring från Riksbyggen	3 400	4 300
Bevakningskostnader (jour)	-1 563	-3 038
Övriga utgifter, köpta tjänster (takbesiktning 2023)	-26 881	-4 922
Snö- och halkbekämpning	-30 300	-40 772
Ersättning till lokalhyresgäst	-7 279	0
Förbrukningsinventarier	-10 412	-5 685
Vatten	-366 149	-318 783
Fastighetsel	-72 021	-61 853
Uppvärmning	-586 432	-564 565
Sophantering och återvinning	-114 478	-100 799
Förvaltningsarvode drift	-5 063	-273 141
Summa driftskostnader	-2 386 996	-1 959 795

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-329 149	-110 057
Arvode, yrkesrevisorer	-17 501	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 862	-13 005
Påminnelse- och inkassokostnader	-374	-1 373
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 763	-7 952
Representation (fixardag)	-100	0
Kontorsmateriel	-659	-1 107
Medlems- och föreningsavgifter	-2 680	-2 680
Bankkostnader	-2 841	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-377 928	-153 274

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-38 200	-29 342
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 622	-43 500
Sociala kostnader	-14 054	-11 442
Summa personalkostnader	-97 876	-84 284

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-118 277	-118 277
Avskrivningar tillkommande utgifter	-61 500	-61 500
Avskrivning Installationer	-9 387	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-189 165	-179 777

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar via Riksbyggen	50	240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	50	240

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	265	4 180
Ränteintäkter från likviditetsplacering	65 568	17 907
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	73
Övriga ränteintäkter	401	23
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66 248	22 183

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-150 052	-91 023
Övriga räntekostnader	-144	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-150 196	-91 023

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 630 619	3 630 619
Byggnadsinventarier	4 250 000	4 250 000
Mark	205 000	205 000
Tillkommande utgifter	4 100 000	4 100 000
	12 185 619	12 185 619
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 185 619	12 185 619
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 494 005	-4 375 728
Tillkommande utgifter	-676 500	-615 000
	-5 170 505	-4 990 728
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-118 277	-118 277
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-61 500	-61 500
	-179 777	-179 777
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 350 282	-5 170 505
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 835 336	7 015 114
Varav		
Byggnader	3 268 336	3 386 614
Mark	205 000	205 000
Tillkommande utgifter	3 362 000	3 423 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 800 000	39 800 000
Lokaler	322 000	322 000
	40 122 000	40 122 000
Totalt taxeringsvärde	40 122 000	40 122 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 322 000</i>	<i>29 322 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	49 981	49 981
Årets anskaffningar	49 981	49 981
Installationer (pågående)	0	84 402
Installationer	85 502	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 483	49 981
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-49 981	-49 981
Årets avskrivningar	-49 981	-49 981
Installationer	-9 387	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 115	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
5 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	2 500	2 500
Summa andra långfristiga fordringar	2 500	2 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 461	21 811
Momsfordringar	18 442	9 378
Andra kortfristiga fordringar (försäkringsersättning)	120 010	
Summa övriga fordringar	159 913	31 189

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	117 175	98 484
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 749	78 637
Förutbetald renhållning	0	2 028
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 784	23 345
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 708	202 494

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 691 581	2 976 014
Transaktionskonto	376 748	320 825
Summa kassa och bank	3 068 330	3 296 839

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 702 485	5 850 905
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-148 420	-148 420
Lån för omsättning	-4 343 985	-1 779 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 210 080	3 923 485

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	3-mån 4,80%	2024-03-01	1 779 000,00	42 000,00	1 737 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2024-03-01	2 673 405,00	66 420,00	2 606 985,00
STADSHYPOTEK	3,04%	2025-06-01	1 398 500,00	40 000,00	1 358 500,00
Summa			5 850 905,00	148 420,00	5 702 485,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 2 606 985 kr samt 1 737 000 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 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	190 969	176 102
Summa leverantörsskulder	190 969	176 102

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder		
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	10 757	9 372
Debiterad preliminärskatt	109 683	104 993
	-110 592	-103 452
Summa skatteskulder	9 848	10 913

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	22 337	17 214
Summa övriga skulder	22 337	17 214

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 599	10 239
Upplupna driftskostnader	20 746	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	207 491	48 015
Upplupna elkostnader	6 346	5 722
Upplupna värmekostnader	83 812	83 052
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 914	198 723
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	560 295	345 750

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 111 000	9 111 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Visbyhus nr 7, org.nr 734000-2604.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Visbyhus nr 7 för år 2023-12-31 (räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i överensstämmelse 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens BRF Visbyhus nr 7 för år 2023-12-31 (räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Den dag som framgår av min elektroniska signering
Riksbyggens BRF Visbyhus nr 7

Josefin Tomtlund
Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512335445

Dokument

Årsredovisning

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2024-03-07 10:22:19 CET (+0100) av Britt-Louise Nordwall (BN)

Färdigställt 2024-03-25 15:22:48 CET (+0100)

Signerare

Britt-Louise Nordwall (BN) Riksbyggen britt-louise.nordwall@riksbyggen.se Signerade 2024-03-07 10:22:19 CET (+0100)	Dag Boëthius (DB) brf.visbyhus7@gmail.com Signerade 2024-03-07 12:48:43 CET (+0100)
Linnea Ronström (LR) linnea@linnearonstrom.com Signerade 2024-03-13 10:25:42 CET (+0100)	Marit Stigson (MS) gubbmarit.stigson@gmail.com Signerade 2024-03-12 15:16:02 CET (+0100)
Anita Johansson (AJ) anitajohansson40@gmail.com Signerade 2024-03-12 16:59:02 CET (+0100)	Jakob Jakobsson (JJ) jakob.jakobsson@riksbyggen.se Signerade 2024-03-07 10:47:30 CET (+0100)
Josefin Tomtlund (JT) josefin_tomtlund@hotmail.se Signerade 2024-03-13 18:48:55 CET (+0100)	Anders Håkansson (AH) anders.hakansson@se.ey.com Signerade 2024-03-25 15:22:48 CET (+0100)

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>

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

