

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 18
Org nr: 716404-9418



Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 18 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.

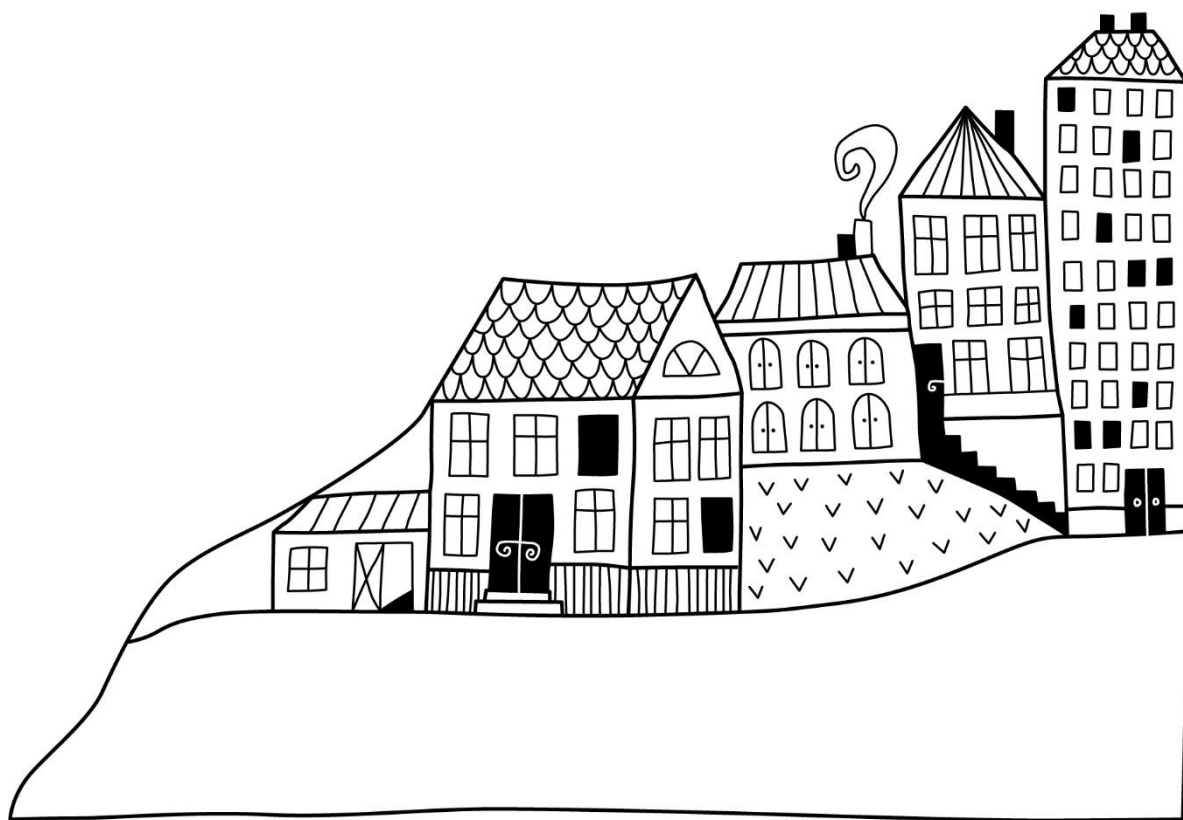
Det här året uppgick beloppet till 800 kronor.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 18 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a mindre driftskostnader och övriga kostnader. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 57% till 55%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 230% till 257%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 226 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 649 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Toppmurklan 1 i Region Gotland med 162 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adresser är Martallsgatan 1-163 och Furugatan 2-162 i Visby.

Fastigheterna är fullvärde försäkrade hos Folksam. 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
6	54	58	44	162

Dessutom tillkommer

Lokaler	Carportar	P-platser
1	102	124

Total tomtarea	44 652 m ²
Total boarea	12 135 m ²
Årets taxeringsvärde	132 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 152 tkr och planerat underhåll för 1 962 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 145 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fasader	2010
Markytor	2011
Kvarterslokal	2012
Dörrar och fönster	2013-2014
Installation	2016
Putsning av gavlar	2015 + 2016
Innergårdar	2016
Värme	2017
Målning av panel och markarbete innergårdar	2017/2018
Installation värme	2018
Tak säkerhet	2018
Målning balkonger	2019
Armaturer	2019
Målning	2020/2022
Tvättstuga och lekplats	2020
Installationer el	2020
Innergårdar och tvättstuga	2021/2022
Ventilation	2022 + 2023
Målning, ny torktumlare, mangel och plank	2023
Markarbete till sopbodar	2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Målning, byte plank, målning brevlådor	1 376 147
Låssystem och tvättmaskin + torktumlare	585 489

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Herlitz	Ordförande	2026
Rickard Berghede	Ledamot	2025
Carl Raunås	Ledamot	2026
Majvor Östergren	Ledamot	2025
Alf Johansson	Ledamot	2025
Gunnar Larsson	Ledamot	2025
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lina Sällström	Suppleant	2025
Thomas Söderström	Suppleant	2025
Ella Frimodigs	Riksbyggen	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025
Kjell Boberg	Intern revisor	2025
Egon Schwartz	Intern suppleant	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anna-Lena Gutedal, sammankallande	2025	
Ronny Fontell	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 222 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6 % från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 780 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 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

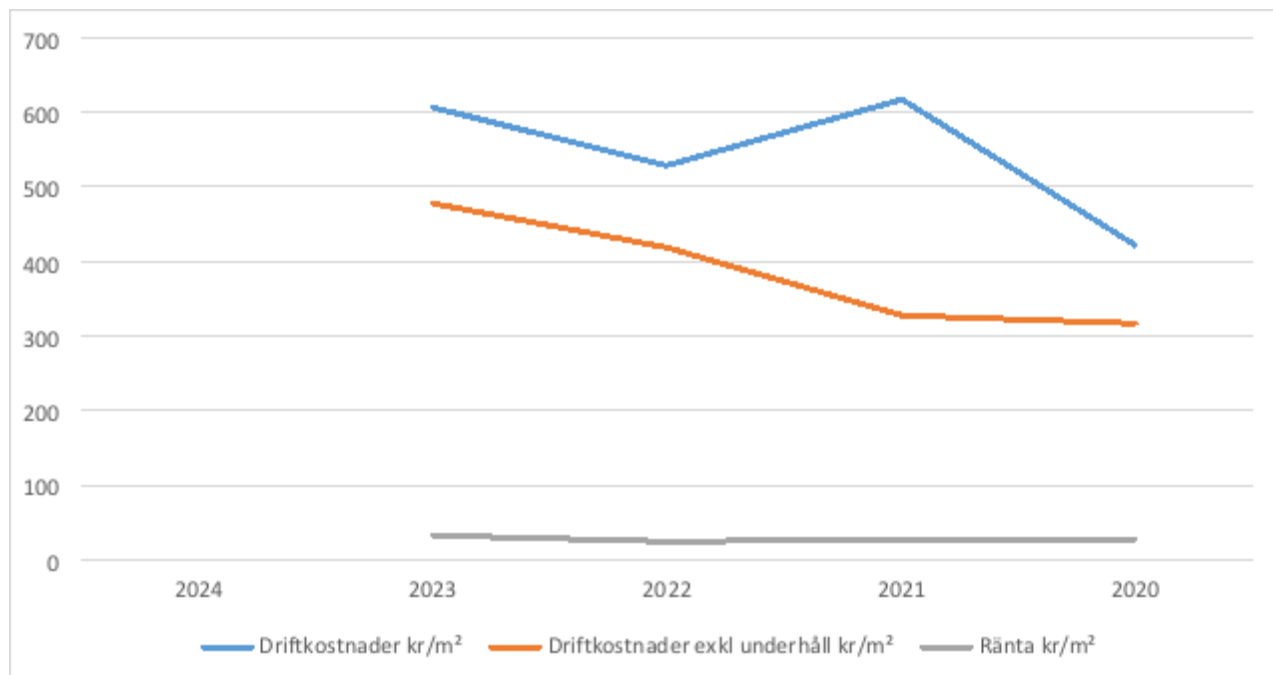


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	9 458	8 655	8 230	7 903
Rörelsens intäkter	9 500	8 801	8 273	7 928
Resultat efter finansiella poster*	-577	-1 448	-742	-2 218
Resultat exkl avskrivningar	649	-240	445	-1 074
Balansomslutning	34 062	35 840	37 089	38 723
Årets kassaflöde	-589	-561	-690	-1 873
Soliditet %*	13	14	17	18
Likviditet %	250	225	291	283
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	94	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	750	685	663	636
Driftkostnader kr/kvm	577	606	528	617
Energikostnad kr/kvm*	247	237	238	178
Underhållsfond kr/kvm	689	509	315	156
Sparande kr/kvm*	215	109	149	201
Ränta kr/kvm	41	32	25	26
Skuldsättning kr/kvm*	2 239	2 287	2 336	2 388
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 239	2 287	2 336	2 388
Räntekänslighet %*	3,0	3,3	3,5	3,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 016 011	6 175 313	-5 841 804	-1 448 017
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 448 017	1 448 017
Reservering underhållsfond		4 145 000	-4 145 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 961 635	1 961 635	
Årets resultat				-577 442
Vid årets slut	6 016 011	8 358 678	-9 473 186	-577 442

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 289 821
Årets resultat	-577 442
Årets fondreservering	-4 145 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 961 635
Summa	-10 050 628

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 050 628**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 457 533	8 654 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 297	146 776
Summa rörelseintäkter		9 499 830	8 801 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 001 378	-7 349 471
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 317 320	-818 172
Personalkostnader	Not 6	-231 878	-678 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 226 219	-1 207 566
Summa rörelsekostnader		-9 776 795	-10 053 511
Rörelseresultat		-276 965	-1 252 055
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	218	4 860
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	191 050	182 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-491 745	-382 827
Summa finansiella poster		-300 477	-195 962
Resultat efter finansiella poster		-577 442	-1 448 017
Årets resultat		-577 442	-1 448 017



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 068 067	26 114 866
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	53 216	63 685
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	556 704	725 655
Summa materiella anläggningstillgångar		25 677 987	26 904 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	243 000	243 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		243 000	243 000
Summa anläggningstillgångar		25 920 987	27 147 206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 210	0
Övriga fordringar		100 929	98 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	793 302	760 407
Summa kortfristiga fordringar		896 441	859 152
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 244 498	7 833 557
Summa kassa och bank		7 244 498	7 833 557
Summa omsättningstillgångar		8 140 940	8 692 709
Summa tillgångar		34 061 927	35 839 915



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 016 011	6 016 011
Fond för yttre underhåll		8 358 678	6 175 313
Summa bundet eget kapital		14 374 689	12 191 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 473 186	-5 841 804
Årets resultat		-577 442	-1 448 017
Summa fritt eget kapital		-10 050 628	-7 289 821
Summa eget kapital		4 324 061	4 901 503
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 591 683	15 573 177
Summa långfristiga skulder		16 591 683	15 573 177
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 576 105	12 184 107
Leverantörsskulder		434 763	647 133
Skatteskulder		21 917	15 275
Övriga skulder		1 022 916	1 130 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 090 482	1 388 281
Summa kortfristiga skulder		13 146 183	15 365 235
Summa eget kapital och skulder		34 061 927	35 839 915

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-276 965	-1 252 055
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 226 219	1 207 566
	949 254	-44 489
Erhållen ränta	191 050	186 865
Erlagd ränta	-491 745	-382 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	648 559	-240 451
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-37 289	-295 319
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 219 052	6 631 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 607 782	6 096 046
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-223 837
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-223 837
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	1 018 723	-6 433 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 018 723	-6 433 188
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-589 059	-560 979
Likvida medel vid årets början	7 833 557	8 394 536
Likvida medel vid årets slut	7 244 498	7 833 557
Kassa och Bank BR	7 244 498	7 833 557



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Standarförbättringar	Linjär	40
Inventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10
Maskiner och tekniska anläggningar	Linjär	8

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 297 940	7 543 728
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-127 417	-127 417
Hyror, p-platser	351 400	348 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-26 659	-30 150
Elavgifter	480 815	452 692
Kabel-tv-avgifter	445 176	445 176
Övriga lokalintäkter	3 850	10 850
Övriga avgifter	0	360
Övriga ersättningar	32 428	10 691
Summa nettoomsättning	9 457 533	8 654 680

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	139 712
Övriga rörelseintäkter	41 238	1 320
Försäkringsersättningar	1 059	5 744
Summa övriga rörelseintäkter	42 297	146 776

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 961 636	-1 561 164
Reparationer	-152 237	-1 150 472
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-264 060	-257 418
Försäkringspremier	-242 603	-203 298
Kabel- och digital-TV	-445 176	-445 176
Återbäring från Riksbyggen	800	3 000
Serviceavtal	-26 645	-40 148
Obligatoriska besiktningar	-45 313	0
Bevakningskostnader	-41 545	0
Snö- och halkbekämpning	-123 567	-100 984
Förbrukningsinventarier	-30 889	-119 786
Fordons- och maskinkostnader	-16 057	-27 880
Vatten	-1 025 904	-990 603
Fastighetsel	-535 085	-550 087
Uppvärmning	-1 437 074	-1 333 330
Sophantering och återvinning	-374 433	-346 214
Förvaltningsarvode drift	-279 955	-225 912
Summa driftskostnader	-7 001 378	-7 349 471

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 179 222	-670 252
Hyra inventarier & verktyg	-205	-3 402
IT-kostnader	-16 291	-8 125
Arvode, yrkesrevisorer	-25 565	-19 625
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-8 984	-21 500
Kreditupplysningar	-6 508	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 625	-10 007
Kontorsmateriel	-2 129	-3 217
Telefon och porto	-876	-9 924
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-24	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-15 101	-14 310
Konsultarvoden	-15 037	-43 966
Bankkostnader	-7 689	-6 108
Övriga externa kostnader	0	-7 735
Summa övriga externa kostnader	-1 317 320	-818 172

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-242 452
Uttagsskatt	0	-94 787
Styrelsearvoden	-171 326	-184 142
Sammanträdesarvoden	-31 915	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-6 688
Övriga kostnadsersättningar	0	-388
Pensionskostnader	0	-18 902
Övriga personalkostnader	0	-1 090
Sociala kostnader	-28 637	-129 855
Summa personalkostnader	-231 878	-678 303

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-821 862	-821 862
Avskrivning Markanläggningar	-49 938	-49 938
Avskrivningar tillkommande utgifter	-175 000	-175 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-130 467	-111 814
Avskrivning Installationer	-48 952	-48 952
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 226 219	-1 207 566

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	218	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 860
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	218	4 860

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 103
Ränteintäkter från likviditetsplacering	188 788	180 640
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	78	26
Övriga ränteintäkter	2 184	236
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	191 050	182 005



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-491 745	-382 827
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-491 745	-382 827

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 093 102	41 093 102
Mark	1 014 090	1 014 090
Tillkommande utgifter	7 156 158	7 156 158
Markanläggning	1 061 728	1 061 728
	50 325 078	50 325 078
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 325 078	50 325 078

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-21 991 388	-21 169 526
Tillkommande utgifter	-1 906 158	-1 731 158
Markanläggningar	-312 667	-262 729
	-24 210 214	-23 163 414

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-821 862	-821 862
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-175 000	-175 000
Årets avskrivning markanläggningar	-49 938	-49 938
	-1 046 800	-1 046 800

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-25 257 014	-24 210 214
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	25 068 064	26 114 864
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader	18 279 852	19 101 714
Mark	1 014 090	1 014 090
Tillkommande utgifter	5 075 000	5 250 000
Markanläggningar	699 123	749 061

Totalt taxeringsvärde

	132 000 000	132 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>107 000 000</i>	<i>107 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 662 976	1 662 976
Maskiner och tekniska anläggningar	307 587	83 750
Installationer	8 76 691	876 691
	2 847 254	2 623 417
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	223 837
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 847 254	2 847 254
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 569 092	-1 467 746
Maskiner och tekniska anläggningar	-20 065	-9 596
Installationer	-468 758	-419 806
	-2 057 915	-1 897 148
Årets avskrivningar		
Inventarier	-119 999	-101 346
Maskiner och tekniska anläggningar	-10 469	-10 469
Installationer	-48 952	-48 952
	-179 420	-160 767
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 237 335	-2 057 915
Restvärde enligt plan vid årets slut	609 919	789 339
Varav		
Maskiner	53 216	63 685
Inventarier och verktyg	197 722	317 721
Installationer	358 981	407 933

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
485 st garantikapitalbevis i Intresseföreningen	243 000	243 000
Summa andra långfristiga fordringar	243 000	243 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	270 510	241 544
Förutbetalt förvaltningsarvode	304 961	293 147
Förutbetald elavgift	123 159	131 762
Förutbetald kabel-tv-avgift	86 592	74 196
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	9 611
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 081	10 146
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	793 302	760 407

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	5 952 774	7 065 561
Transaktionskonto	1 291 724	767 995
Summa kassa och bank	7 244 498	7 833 557

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 167 788	27 757 284
Nästa års omsättning	-10 576 105	-11 591 275
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-592 832	-592 832
Långfristig skuld vid årets slut	15 998 851	15 573 177

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,99%	2025-09-30	6 106 237,00	0,00	130 132,00	5 976 105,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-12-30	4 700 000,00	0,00	100 000,00	4 600 000,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2026-12-30	5 485 038,00	0,00	116 704,00	5 368 334,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	5 836 161,00	0,00	121 588,00	5 714 573,00
STADSHYPOTEK	4,21%	2028-06-30	5 629 848,00	0,00	121 072,00	5 508 776,00
Summa			27 757 284,00	0,00	589 496,00	27 167 788,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 592 832 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 2 371 328 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 24 203 628 kr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 5 976 105 kr och 4 600 000 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 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 730	17 509
Upplupna driftskostnader	0	68 184
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 170
Upplupna elkostnader	130 710	85 103
Upplupna värmekostnader	351 703	191 714
Upplupna styrelsearvoden	62 794	55 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	205 144
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	525 545	757 732
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 090 482	1 388 281

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	39 128 000	39 128 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby den dag som framgår av elektronisk signering

Ort och datum

John Herlitz

Rickard Berghede

Majvor Östergren

Carl Raunås

Gunnar Larsson

Alf Johansson

Malin Olsson Karivainio

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Kjell Boberg/Intern revisor
Brf Visbyhus nr 18



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 18

Org.nr 716404-9418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 18 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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

Kjell Boberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543098286

Dokument

Årsredovisning 2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-04-01 08:53:58 CEST (+0200) av Ella
Frimodigs (EF)
Färdigställt 2025-04-06 13:49:03 CEST (+0200)

Initierare

Ella Frimodigs (EF)
Riksbyggen
ella.frimodigs@riksbyggen.se

Signerare

John Herlitz (JH)
j.herlitz@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"John Edvard Elof Herlitz"
Signerade 2025-04-01 15:17:40 CEST (+0200)

Alf Johansson (AJ)
alf.s.johansson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf
Sture Johansson"
Signerade 2025-04-02 06:07:37 CEST (+0200)

Carl Raunås (CR)
carl.raunas@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Mikael Petter Raunås"
Signerade 2025-04-04 21:26:19 CEST (+0200)

Gunnar Larsson (GL)
batare66@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR LARSSON"
Signerade 2025-04-01 09:04:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543098286

Majvor Östergren (MÖ)
majvor.ostergren@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Majvor Irene Elisabet Östergren"
Signerade 2025-04-01 11:18:52 CEST (+0200)

Rickard Berghede (RB)
rickard_berghede@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD BERGHEDE"
Signerade 2025-04-01 19:24:02 CEST (+0200)

Malin Olsson Karivainio (MOK)
Riksbyggen
malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Sofi Olsson Karivainio"
Signerade 2025-04-01 09:01:14 CEST (+0200)

Kjell Boberg (KB)
k.boberg@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL ALF BOBERG"
Signerade 2025-04-04 22:26:46 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)
Revision & Redovisning på Gotland AB
roger.mirchandani@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Mirchandani"
Signerade 2025-04-06 13:49:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543098286

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>

