

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 3
Org nr: 7340002547



Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 3 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 500 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-04-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående, detta på grund av dels ökade intäkter i form av årsavgifter, men även lägre underhålls- och reparationskostnader. De taxebundna kostnaderna, såsom el, vatten, uppvärmning och sophantering, har ökat från föregående år. Även förvaltningskostnaderna har ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 84 % till 111 %

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 203% till 214%.

I resultatet ingår avskrivningar med 136 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 251 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Narcissen 14 i Region Gotland med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Lännaplan2A-2G i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	18
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	12

Total tomtarea 5 413 m²

Bostäder bostadsrätt 2 364 m²

Rus

Total bostadsarea	2 364 m ²
Garagelokaler	172 m ²
Total lokalarea	172 m ²
Årets taxeringsvärde	25 866 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 866 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Driftövervakning
GEAB	El och fjärrvärme
Telia	TV, data, telefoni
Riksbyggen	Tvättstugesevice
Riksbyggen	Brandskyddsavtal
Riksbyggen	Energioptimering

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 76 tkr och planerat underhåll för 363 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 723 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 285 kr/m². Den rekommenderade avsättningen uppgår till 768 tkr per år, vilket motsvarar 303 kr/m²

RM

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1994	Inkl badrumsrenovering
Fönsterbyte	1991	Byte till 3-glas
El	1998	Omdragning av elinstallationer
Fasadrenovering inkl balkonger	2007-2008	Inkl byte av lägenhetsdörrar och fönsterdörrar
Byte av torktumlare	2016	
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Låsbyte	2017	I lägenhetsdörrar, entrédörrar & allmänna dörrar.
Taggsystem	2017	Har installerats till entréportarna
Isolering vindar, dränering baksida av huset	1999	
Stamspolning	2019	
Byte DUC driftundercentral	2021	
Byte rör i bottenstammar	2022	Samt dränering framsida hus
Termostatbyte	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Avfuktare torkrum)	78 718
Installationer Termostatventiler	70 070
Huskropp utvändigt (Målning fönster)	214 122

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Nilsson	Ordförande	2025
Alexander Andreeff Högfeldt	Vice ordförande	2026
Claudia Castillo	Sekreterare	2026
Louise Berry	Ledamot	2025
Robert Gustafsson	Ledamot	2026
Sebastian Kippel	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Kätting	Suppleant	2026
Elin Leander	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025
Gunnel Ahlgren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Bååth	2025

RM

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Ivarsson	2025
Susanne Lantz	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 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 13 % och avgift för garage höjdes med 50kr/mån, och att även tv-kabeltjänster ska läggas på månadsavgiften.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 942 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

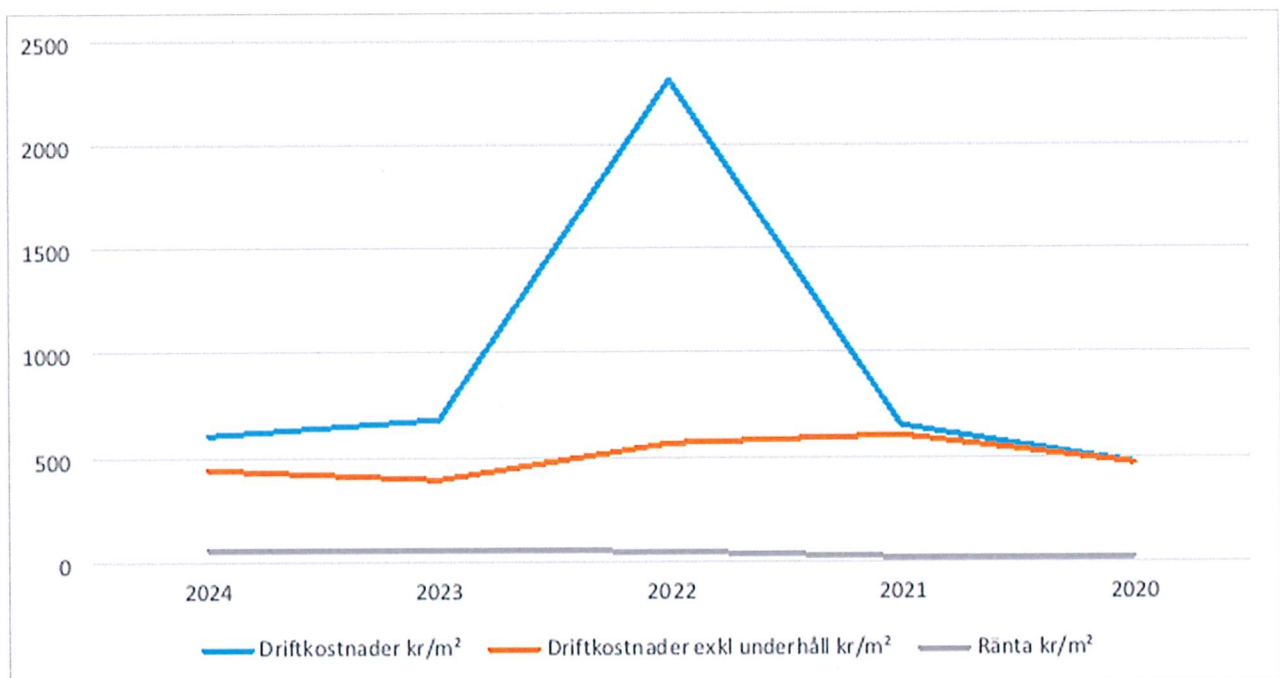
Pus

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 419	2 013	1 921	1 837
Rörelsens intäkter	2 419	2 014	1 922	2 037
Resultat efter finansiella poster*	115	-465	-4 384	55
Resultat exkl avskrivningar	251	-328	-4 248	191
Balansomslutning	4 582	4 696	4 816	4 663
Årets kassaflöde	-65	-8	285	122
Soliditet %*	-73	-72	-60	32
Likviditet %	214	203	426	425
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	999	834	794	756
Driftkostnader kr/kvm	564	674	2 305	654
Energikostnad kr/kvm*	239	218	215	213
Underhållsfond kr/kvm	316	197	37	601
Sparande kr/kvm*	242	153	67	124
Ränta kr/kvm	56	57	45	18
Skuldsättning kr/kvm*	2 815	2 873	2 930	1 148
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 020	3 082	3 143	1 231
Räntekänslighet %*	3,0	3,7	4,0	1,6

* obligatoriska nyckeltal



En

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.

Pier

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 100	499 911	-3 451 944	-464 507
Disposition enl. årsstämmobeslut			-464 507	464 507
Reservering underhållsfond		765 000	-765 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-462 910	362 910	
Årets resultat				115 050
Vid årets slut	41 100	902 001	-4 318 541	115 050

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 916 451
Årets resultat	115 050
Årets fondreservering enligt stadgarna	-765 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	362 910
Summa	-4 203 491

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 203 491**

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

Ru

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 419 443	2 013 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-600	360
Summa rörelseintäkter		2 418 843	2 013 624
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 429 582	-1 709 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-553 180	-481 066
Personalkostnader	Not 6	-74 434	-36 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-136 318	-136 318
Summa rörelsekostnader		-2 193 516	-2 363 254
Rörelseresultat		225 327	-349 630
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 950	29 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-143 229	-144 318
Summa finansiella poster		-110 278	-114 877
Resultat efter finansiella poster		115 048	-464 507
Årets resultat		115 050	-464 507

Plus

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 652 700	2 789 018
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	100 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 752 700	2 789 018
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		2 762 700	2 799 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	120
Övriga fordringar	Not 15	14 983	14 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	179 056	191 401
Summa kortfristiga fordringar		194 099	206 261
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 625 533	1 690 691
Summa kassa och bank		1 625 533	1 690 691
Summa omsättningstillgångar		1 819 631	1 896 952
Summa tillgångar		4 582 331	4 695 970

Rut

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	41 100	41 100	
Fond för yttre underhåll	902 001	499 911	
Summa bundet eget kapital	943 101	541 011	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 318 541	-3 451 944	
Årets resultat	115 050	-464 507	
Summa fritt eget kapital	-4 203 491	-3 916 451	
Summa eget kapital	-3 260 391	-3 375 440	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 208 761	5 810 209
Summa långfristiga skulder		6 208 761	5 810 209
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	930 064	1 474 656
Leverantörsskulder	Not 19	219 581	371 558
Skatteskulder	Not 20	4 095	4 568
Övriga skulder		0	42 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	480 221	367 487
Summa kortfristiga skulder		1 633 961	2 261 202
Summa eget kapital och skulder		4 482 331	4 695 970

244

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	225 328	-349 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	136 318	136 318
	361 646	-213 312
Erhållen ränta	32 950	29 441
Erlagd ränta	-143 229	-144 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 367	-328 189
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	12 162	-24 694
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-627 241	1 819 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-363 712	1 466 551
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Installationer pågående		
IMD - el	-100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	398 552	-1 474 655
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	398 552	-1 474 655
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-65 159	-8 105
Likvida medel vid årets början	1 690 691	1 698 796
Likvida medel vid årets slut	1 625 533	1 690 691
Kassa och Bank BR	1 625 533	1 690 691

RM

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
Tillkommande, del av kostn för fasadren. dörrar	Linjär	50
Markanläggning, uteplats	Linjär	10

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	2 227 656	1 971 288
Hyror, bostäder	700	350
Hyror, garage	43 200	35 775
Elavgifter	600	600
Kabel-tv-avgifter	134 064	0
Övriga ersättningar	13 229	5 251
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Summa nettoomsättning	2 419 443	2 013 264

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	-600	360
Summa övriga rörelseintäkter	-600	360

fus

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-362 910	-717 063
Reparationer	-75 757	-68 770
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 120	-71 398
Försäkringspremier	-35 102	-29 251
Kabel- och digital-TV	-135 027	-134 028
Återbäring från Riksbyggen	500	4 200
Obligatoriska besiktningar	-18 682	-21 092
Bevakningskostnader	0	-1 519
Snö- och halkbekämpning	-16 206	-27 279
Förbrukningsinventarier	-8 365	-6 140
Fordons- och maskinkostnader	-229	0
Vatten	-215 852	-204 631
Fastighetsel	-55 410	-45 438
Uppvärmning	-335 486	-303 591
Sophantering och återvinning	-92 901	-83 582
Förvaltningsarvode drift	-5 034	0
Summa driftskostnader	-1 429 582	-1 709 583

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-477 876	-447 546
Arvode, yrkesrevisor	-21 825	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-33 383	-4 766
Kreditupplysningar	0	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 601	-7 875
Kontorsmateriel	-4 515	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 680	-1 680
Bankkostnader	-3 301	-2 283
Summa övriga externa kostnader	-553 180	-481 066

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-37 250	-14 250
Sammanträdesarvoden	-16 262	-16 313
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 429	-180
Sociala kostnader	-17 493	-5 543
Summa personalkostnader	-74 434	-36 286

Rus

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-96 078	-96 078
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 240	-40 240
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-136 318	-136 318

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 541	28 969
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	0
Övriga ränteintäkter	337	272
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 950	29 241

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-143 229	-144 318
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-143 229	-144 318

2024

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 803 914	4 803 914
Tillkommande utgifter	2 012 000	2 012 000
Markanläggning	44 935	44 935
	6 860 849	6 860 849
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 860 849	6 860 849
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 342 816	-3 246 737
Tillkommande utgifter	-684 080	-643 840
Markanläggningar	-44 935	-44 935
	-4 071 831	-3 935 512
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-96 078	-96 078
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 240	-40 240
	-136 318	-136 321
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 208 149	-4 071 833
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 652 700	2 789 016
Varav		
Byggnader	1 365 020	1 461 098
Tillkommande utgifter	1 287 680	1 327 920
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 400 000	25 400 000
Lokaler	466 000	466 000
Totalt taxeringsvärde	25 866 000	25 866 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 366 000</i>	<i>18 366 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 500 000</i>	<i>7 500 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 433	36 433
Installationer		0
	36 433	36 433
Utrangeringar		
Installationer		0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 433	36 433
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 433	-36 433
	-36 433	-36 433
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 433	-36 433
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 433	-36 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Årets anskaffning		0
Installationer - IMD	100 000	0
Vid årets slut	100 000	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 983	14 740
Summa övriga fordringar	14 983	14 740

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 314	35 102
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 404	121 091
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 338	22 338
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 870
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 056	191 401

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	112	112
Bankmedel	1 054 931	1 359 950
Transaktionskonto	570 489	330 630
Summa kassa och bank	1 625 533	1 690 691

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 138 825	7 284 865
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-146 040	-146 040
Nästa års omsättning (kortfristiga skulder)	-784 024	-1 328 616
Långfristig skuld vid årets slut	6 208 761	5 810 209

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-12-30	802 152,00	0,00	18 128,00	784 024,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2027-03-01	585 472,00	0,00	18 536,00	566 936,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2027-03-01	4 568 625,00	0,00	46 500,00	4 522 125,00
STADSHYPOTEK	2,88%	2027-12-01	796 552,00	0,00	39 828,00	756 724,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2028-09-01	532 064,00	0,00	23 048,00	509 016,00
Summa			7 284 865,00	0,00	146 040,00	7 138 825,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 146 040 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 138 825 kr mellan 1 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 784 024 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	219 581	371 558
Summa leverantörsskulder	219 581	371 558

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	6 275	6 084
Beräknad inkomstskatt	0	94
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	73 120	71 398
Debiterad preliminärskatt	-75 300	-73 008
Summa skatteskulder	4 095	4 568

RM

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 056	4 378
Upplupna räntekostnader	5 221	5 861
Upplupna driftskostnader	0	18 304
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	214 122	66 657
Upplupna elkostnader	4 413	4 293
Upplupna värmekostnader	47 859	44 106
Upplupna kostnader för renhållning	3 033	3 217
Upplupna styrelsearvoden	32 004	27 863
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 588	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 927	192 808
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480 221	367 487

Not Ställda säkerheter**2024-12-31** **2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifterVisby 2025-05-08
Ort och datum

Hans Nilsson



Alexander Andreoff Högfeldt



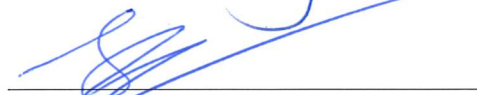
Claudia Castillo



Louise Berry



Robert Gustafsson



Sebastian Kippel (RB-ledamot)

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/5-2023

Revision och Redovisning på Gotland AB

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisorGunnel Ahlgren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 3
Org.nr 734000-2547

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.

Plus

gel

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 3 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.

RMA

get

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.

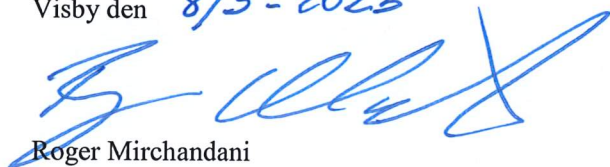
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

RM

GA

Visby den 8/5 - 2023



Roger Mirchandani

Auktoriserad revisor



Gunnel Ahlgren

Förtroendevald revisor