

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Skäran
Org nr: 7164049459



Dagordning till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Skäran

Datum 2025-05-21

Dagordning § 59 i stadgarna

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd.
- C. Val av stämмоordförande
- D. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- F. Val av rösträknare
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I. Framläggande av revisorernas berättelse
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- K. Beslut om resultatdisposition
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- O. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter (även externa)
- R. Val av valberedning
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen:
Hänskjutna frågor från styrelsen: Se kallelse
- T. Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Skäran 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 1 100 kronor i återbäring.

RBF

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skäran 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.
Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år pga högre intäkter och lägre driftskostnader.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 27%.

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 218% till 259%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Skäran 1 i Region Gotland med 130 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Trädgårdsgatan 255-515 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
6	34	52	34	4	130

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	95	114

Total tomtarea	43 969 m ²
Total bostadsarea	10 773 m ²
Total lokalarea	1 334 m ²
Årets taxeringsvärde	109 491 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 491 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

RNB

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 424 tkr och planerat underhåll för 601 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 315 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 109 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Expansionskärl	2007
Lekplats	2009
Balkonger	2010
Asfalt	2013
Byte ventiler och ställdon	2014
Tak	2016
Elinstallationer	2016
Markytor	2016-2017
Samlingslokal	2018
Lokal & Kontor	2019
Ventilation	2019/2021
Div. fasadarbeten	2019
Målning lekplats	2019
Tvättstuga	2020
Belysning	2020
Takbesiktning	2020
Markytor	2020
Målning	2021
Garage o p-platser	2021/2022
Installationer, låssystem	2022
Fasader, dörrar	2022
Installation värme	2023
Dörrar	2023

Rus

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Ny kantsten och sarg	216 561
Varmvattenspolning	384 513

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnel Johansson	Ordförande	2025
Philip Larsson	Vice ordförande	2025
Annica Cederblad	Ledamot	2026
Zerina Tillberg	Ledamot	2026
Philip Larsson	Ledamot	Avflyttad
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jennie Liljegren	Suppleant	2025
Meja Jensen	Suppleant	2025
Maria Nilsson	Riksbyggen	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025
Lena Lindberg	Inten revisor	2025
Manfred Groother	Intern suppleant	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kristina Olsson, sammankallande	2025	
Johnny Olsson	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 191 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5 % från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 779 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 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

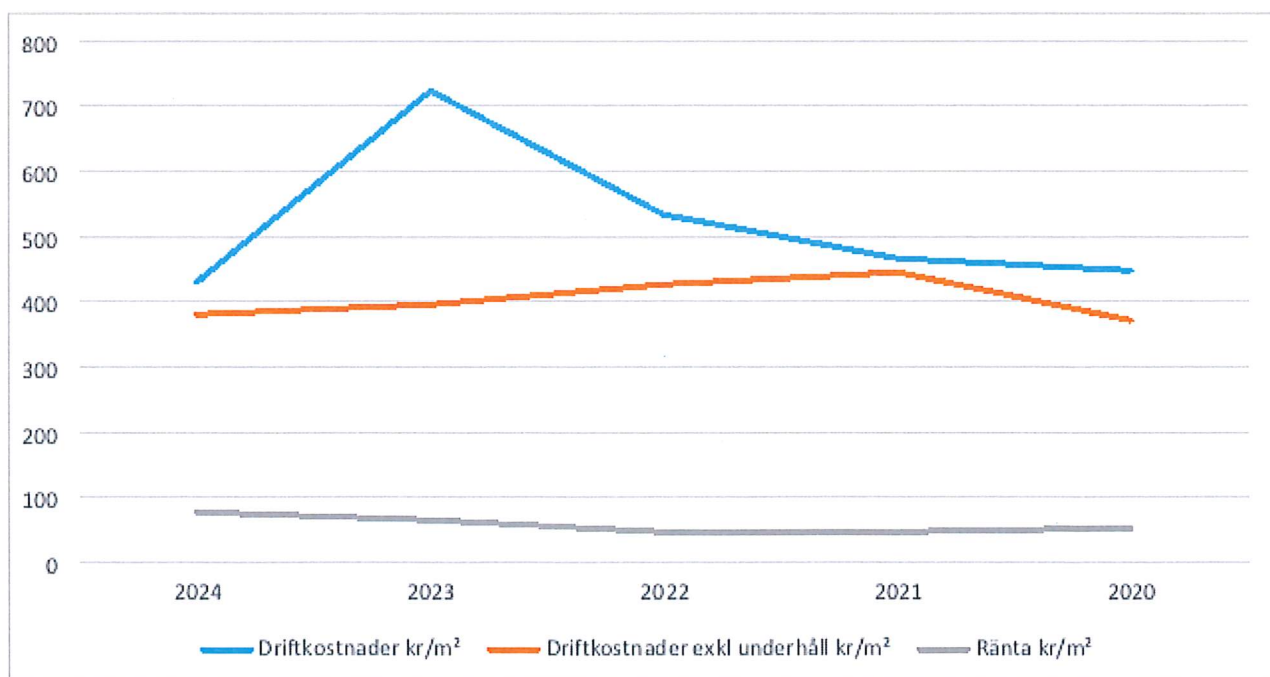
RM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	9 039	8 494	8 302	8 551
Rörelsens intäkter	9 039	8 563	8 312	8 580
Resultat efter finansiella poster*	265	-3 463	-227	815
Resultat exkl avskrivningar	1 348	-2 115	1 110	2 115
Balansomslutning	42 875	43 969	51 284	51 594
Årets kassaflöde	341	-6 198	747	333
Soliditet %*	18	17	22	22
Likviditet %	290	218	46	438
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	788	740	731	754
Driftkostnader kr/kvm	430	723	534	466
Energikostnad kr/kvm*	245	238	223	223
Underhållsfond kr/kvm	290	290	421	448
Sparande kr/kvm*	173	173	224	220
Ränta kr/kvm	77	63	45	45
Skuldsättning kr/kvm*	2 789	2 856	3 622	3 223
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 135	2 856	3 662	3 223
Räntekänslighet %*	4,0	4,3	5,0	4,8

* obligatoriska nyckeltal



Jus

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.

2019

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 840 932	3 517 005	2 720 959	-3 462 713
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 462 713	3 462 713
Reservering underhållsfond		2 315 000	-2 315 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-601 074	601 074	
Årets resultat				145 054
Vid årets slut	4 840 932	5 230 931	-2 455 680	145 054

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-741 753
Årets resultat	145 054
Årets fondreservering	-2 315 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	601 074
Summa	-2 310 626

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 310 626**

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

RUC

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 038 892	8 494 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9	68 277
Summa rörelseintäkter		9 038 901	8 562 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 472 700	-8 748 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 169 030	-1 117 683
Personalkostnader	Not 6	-183 366	-162 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 348 129	-1 347 478
Summa rörelsekostnader		-8 173 225	-11 376 053
Rörelseresultat		973 120	-2 813 326
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	111 588	113 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-939 655	-766 790
Summa finansiella poster		-828 067	-649 386
Resultat efter finansiella poster		145 054	-3 462 713
Årets resultat		145 054	-3 462 713

Plus

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	36 637 830	37 832 793
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	121 704	274 870
Summa materiella anläggningstillgångar		36 759 534	38 107 663
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	195 000	195 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		195 000	195 000
Summa anläggningstillgångar		36 954 534	38 302 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 779	103
Övriga fordringar		16 086	22 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	718 968	685 233
Summa kortfristiga fordringar		739 833	707 514
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 422 539	4 958 908
Summa kassa och bank		5 422 539	4 958 908
Summa omsättningstillgångar		6 162 372	5 659 805
Summa tillgångar		43 116 906	43 969 085

Rus

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 840 932	4 840 932
Fond för yttre underhåll		5 230 931	3 517 005
Summa bundet eget kapital		10 071 863	8 357 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 455 679	2 720 959
Årets resultat		145 054	-3 462 713
Summa fritt eget kapital		-2 310 626	-741 753
Summa eget kapital		7 761 237	7 616 183
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 840 922	27 927 761
Summa långfristiga skulder		12 840 922	27 927 761
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 929 483	6 643 801
Leverantörsskulder		552 369	469 193
Skatteskulder		15 281	9 951
Övriga skulder		1 431	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 016 183	1 302 196
Summa kortfristiga skulder		22 514 747	8 425 141
Summa eget kapital och skulder		43 116 906	43 969 085

201

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	973 120	-2 813 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 348 129	1 347 478
	2 321 249	-1 465 848
Erhållen ränta	111 588	117 403
Erlagd ränta	-939 655	-766 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 493 182	-2 115 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-32 319	-82 252
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-14 089 606	-16 917 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 628 743	-19 114 739
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-147 520
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-147 520
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	12 660 215	13 064 643
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 660 215	13 064 643
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	341 472	-6 197 616
Likvida medel vid årets början	4 958 908	11 156 524
Likvida medel vid årets slut	5 300 380	4 958 908
Kassa och Bank BR	5 300 380	4 958 908

Ju

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 utgifter lägenheter	Linjär	10
Tillkommande utgifter fönster	Linjär	50
Markanläggningar p-plats + asfalt	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	5

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	7 801 056	7 290 612
Hyror, lokaler	9 456	9 456
Hyror, garage	338 400	282 250
Hyror, p-platser	210 719	135 575
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 926	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 581	-1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 341	-123
Elavgifter	360 547	336 230
Kabel-tv-avgifter	351 000	351 000
Övriga lokalintäkter	5 917	8 282
Övriga ersättningar	85 099	82 168
Summa nettoomsättning	9 146 345	8 494 450

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	25 378
Försäkringsersättningar	0	42 899
Summa övriga rörelseintäkter	0	68 277

2024

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-601 074	-3 974 018
Reparationer	-424 038	-337 516
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-236 810	-232 870
Arrendeavgifter	-1 869	-1 755
Försäkringspremier	-252 406	-211 966
Kabel- och digital-TV	-357 240	-357 240
Återbäring från Riksbyggen	1 100	10 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-31 502
Serviceavtal	-41 601	-44 886
Obligatoriska besiktningar	-38 313	0
Bevakningskostnader	-1 204	0
Snö- och halkbekämpning	-128 170	-255 564
Ersättningar till hyresgäster	-1 700	0
Förbrukningsinventarier	-33 445	-32 458
Fordons- och maskinkostnader	-691	-164
Vatten	-846 084	-826 755
Fastighetsel	-551 080	-493 717
Laddstolpar	0	-250
Uppvärmning	-1 573 641	-1 563 403
Sophantering och återvinning	-305 292	-291 326
Förvaltningsarvode drift	-79 144	-103 744
Summa driftskostnader	-5 472 700	-8 748 835

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 027 826	-985 030
Resekostnader	-509	0
IT-kostnader	-11 909	-9 889
Arvode, yrkesrevisorer	-25 489	-20 581
Övriga försäljningskostnader	-4 124	0
Övriga förvaltningskostnader	-46 651	-23 739
Kreditupplysningar	-4 275	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 224	-11 624
Kontorsmateriel	-1 998	-6 572
Telefon och porto	0	-4 341
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-17
Medlems- och föreningsavgifter	-5 200	-5 200
Konsultarvoden	-7 406	-45 728
Bankkostnader	-4 419	-3 837
Summa övriga externa kostnader	-1 169 030	-1 117 683

Rus

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-121 695	-126 775
Övriga ersättningar	0	-1 007
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 372	0
Sociala kostnader	-43 299	-34 275
Summa personalkostnader	-183 366	-162 057

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-979 011	-979 011
Avskrivning Markanläggningar	-9 700	-9 700
Avskrivning Markinventarier	-43 101	-43 101
Avskrivningar tillkommande utgifter	-292 455	-292 455
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 863	-23 212
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 348 129	-1 347 478

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 361
Ränteintäkter från likviditetsplacering	111 063	110 513
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	148
Övriga ränteintäkter	525	481
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	111 588	113 503

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-939 655	-766 496
Övriga räntekostnader	0	-294
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-939 655	-766 790

rus

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	48 950 532	48 950 532
Mark	958 400	958 400
Tillkommande utgifter	14 802 124	14 802 124
Markanläggning	1 175 247	1 175 247
	65 886 303	65 886 303
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 886 303	65 886 303
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 881 031	-22 902 020
Tillkommande utgifter	-3 103 932	-2 811 477
Markanläggningar	-1 068 547	-1 058 847
	-28 053 510	-26 772 344
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-979 011	-979 011
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-292 455	-292 455
Årets avskrivning markanläggningar	-9 700	-9 700
	-1 281 166	-1 281 166
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 334 676	-28 053 510
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 551 627	37 832 793
Varav		
Byggnader	24 090 489	25 069 500
Mark	958 400	958 400
Tillkommande utgifter	11 405 737	11 698 192
Markanläggningar	97 000	106 700
Totalt taxeringsvärde	109 491 000	109 491 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 912 000</i>	<i>87 912 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 579 000</i>	<i>21 579 000</i>

Plus

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	464 154	255 895
Installationer	356 727	356 727
Inventarier	0	276 243
	888 865	888 865
Årets anskaffningar		
Inventarier och vertyg	0	147 520
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 036 385	1 036 385
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-393 725	-295 375
Inventarier	0	-43 101
Installationer	-356 727	-356 727
	-750 452	-695 203
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-66 313	-12 148
Inventarier	0	-43 101
	-66 313	-55 249
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-816 764	-750 452
Restvärde enligt plan vid årets slut	219 620	285 933
Varav		
Inventarier och verktyg	208 556	9 110
Inventarie	0	265 759

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
290 Garantikapitalbevis i Intresseföreningen	195 000	195 000
Summa andra långfristiga fordringar	195 000	195 000

Rus

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	282 695	252 406
Förutbetalt förvaltningsarvode	266 218	255 605
Förutbetald elavgift	90 221	90 659
Förutbetald renhållning	0	3 575
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 540	59 540
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 309	2 171
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 986	21 277
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	718 968	685 233

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 488 062	3 831 849
Företagskonto	12 200	13 700
Transaktionskonto	1 922 277	1 113 359
Summa kassa och bank	5 422 539	4 958 908

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	33 770 406	34 571 562
Nästa års omsättning (kortfristig del)	-20 128 322	-5 828 041
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-801 159	-815 760
Långfristig skuld vid årets slut	12 840 922	27 927 761

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,91%	2024-04-02	2 146 481,00	-2 140 760,00	5 721,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2024-04-02	3 681 560,00	-3 654 490,00	27 070,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-09-01	7 574 355,00	0,00	251 780,00	7 322 575,00
SBAB	4,12%	2025-11-17	13 067 094,00	0,00	261 344,00	12 805 750,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2026-03-30	8 102 072,00	0,00	171 472,00	7 930 600,00
SBAB	4,23%	2026-11-09	0,00	5 828 041,00	116 560,00	5 711 481,00
Summa			34 571 562,00	32 791,00	833 947,00	33 770 406,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 833 947 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 335 788 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 29 600 671 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek och SBAB lån om 7 322 57 kr och 12 805 750 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.

Rus

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 703	17 509
Upplupna räntekostnader	6 956	123 932
Upplupna driftskostnader	12 716	45 861
Upplupna elkostnader	80 602	59 933
Upplupna värmekostnader	211 442	222 103
Upplupna styrelsearvoden	65 890	55 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 039	64 868
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 455
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	602 834	710 809
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 016 183	1 302 196

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	48 335 000	48 335 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 23/4 -25

Ort och datum

Gunnel Johansson

Gunnel Johansson

Philip Larsson

Philip Larsson

Zerina Tillberg

Zerina Tillberg

Annica Cederblad

Annica Cederblad

Malin Olsson Karivainio

Malin Olsson Karivainio

Jennie Liljgren (för Philip Larsson)

Jennie Liljgren (för Philip Larsson)

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4 -2025

Roger Mirchandani

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Lena Lindberg

Lena Lindberg/Intern revisor
Brf Skäran

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skäran

Org.nr 716404-9459

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.

R.M.

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. Risker 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 Skäran 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.

RM

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:

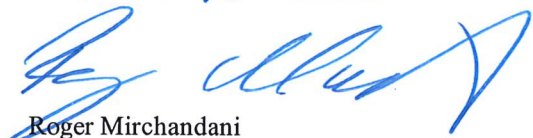
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 28/4-2025



Roger Mirchandani

Auktoriserad revisor



Lena Lindberg

Förtroendevald revisor