

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 12
Org nr: 734000-2653



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 12 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 1963-08-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-20.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år beroende på vilket dels beror på lägre kostnader för reparationer och underhåll men även på grund av ökade rörelseintäkter i och med höjda månadsavgifter. Räntekostnaderna har ökat med anledning av två lån som omsatts till en högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 87% till 67%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 401 % till 407 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 369 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 656 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Signalen 1 på Gotland. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Halsjärnsgatan 4–20 och Stenkumlaväg 22–30 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Gallagher försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	46
3 rum och kök	30
4 rum och kök	18

Rut

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	29
Antal p-platser för uthyrning	115
Antal p-platser för besökande	15
Antal p-platser, handikapp	3
Antal p-platser för lokalen	2
Antal mopedplatser	5

Total tomtarea	16 580 m ²
Total bostadsarea	7 488 m ²
Lokaler hyresrätt	44 m ²
Lokaler bostadsrätt	439 m ²
Garage lokaler	597 m ²
Total lokalarea	1 080 m ²

Årets taxeringsvärde	87 543 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	87 543 000 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
Åsas Städ & Fix	Lokalvård
Securitas	Bevakning
Telia	TV/data/ telefoni
GEAB	El och fjärrvärme
Ragnsells	Källsortering
Anticimex	Avtal mot fåglar
Anticimex tecknat med Riksbyggen	Brandskyddsavtal
Electrolux Professional	Serviceavtal tvättutrustning



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 157 tkr och planerat underhåll för 454 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 30-åriga underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 904 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 339 kr/m². Den rekommenderade årliga fondavsättningen uppgår till 3 132 tkr per år, vilket motsvarar 366 kr/år/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 500 tkr (200 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den rekommenderade avsättningen. Hos föreningen understiger reserveringen den rekommenderade årliga avsättningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte (relining)	2008	
Fasadputsning	2010	
Balkongrenovering	2010	
Byte av inkommande kall- och varmvattenledningar	2014	
Lägenhetsdörrar	2014	
Ventilation	2014	
Byte av 3 st torktumlare	2016	
Termostatbyte radiatorer	2018	
Stamspolning källarledningar	2018	
Grovtvätt tvättstuga	2019	
Ventilationsarbeten, stamspolning, belysning	2019	
Tvättstugeutrustning	2020	
Målning av Lero's tak	2020	
P-platser	2020	
3 st luftavfuktare tvättstuga	2021	
Ventilationsarbeten OVK	2021	
Byte driftundercentral (DUC)	2021	
Renovering tvättstugor	2022	
Utbyte av VVC pump i undercentral	2022	
Fortsatt renovering tvättstugor	2023	
Inomhusgivare i lägenheter	2023	

Rus

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte fjärrvärmeväxlare	453 750

Under året har fortsatt renovering av tvättstugor utförts samt installation av inomhusgivare i lägenheterna.

Planerat underhåll	År
Obligatorisk ventilationskontroll OVK Lero	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johnny Wid	Ordförande	2025
Julia Engström	Vice ordförande	2025
Hans Källén	Ledamot	2026
Magnus Lindgren	Ledamot	2026
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Dahlberg	Suppleant	2026
Anita Hallgren	Suppleant	2025
Sofia Norén	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision & Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025
Karl-Erik Berglund	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jeanette Andersson		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rosita Siggelin (sammanställande)		2025
Sven Johansson		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.

RMS

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 153 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 14 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 781 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 4 st.)

Miljö:

Följande aktiviteter är genomförda.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har genomfört byte av 15 st belysningsstolpar och armaturer under 2019.

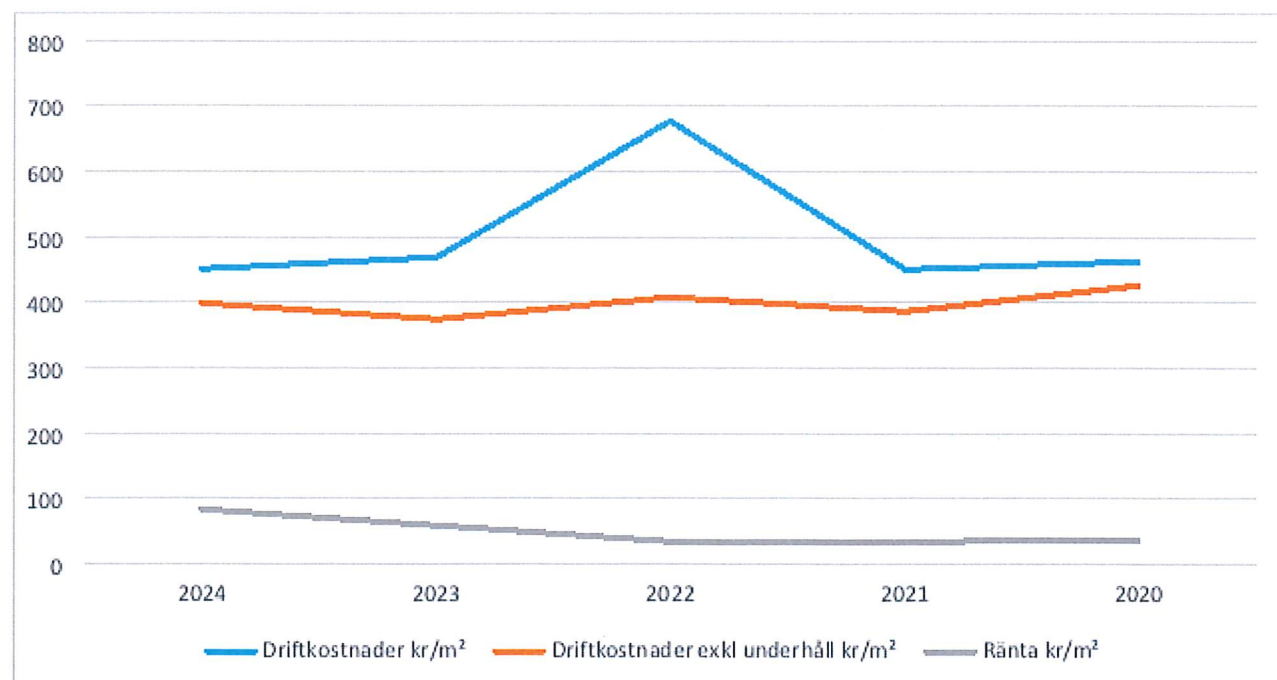
MU

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 979	6 162	5 829	5 621
Rörelsens intäkter	6 979	6 220	5 960	5 625
Resultat efter finansiella poster*	1 286	542	-990	668
Resultat exkl avskrivningar	1 656	977	-555	1 103
Balansomslutning	17 139	15 746	15 640	16 639
Årets kassaflöde	1 784	357	-541	1 048
Soliditet %*	-31	-42	-46	-37
Likviditet %	407	401	342	440
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	92	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	833	736	694	677
Driftkostnader kr/kvm	451	467	677	450
Energikostnad kr/kvm*	206	198	189	186
Underhållsfond kr/kvm	328	205	124	276
Sparande kr/kvm*	246	208	204	192
Ränta kr/kvm	83	58	34	32
Skuldsättning kr/kvm*	2 407	2 442	2 476	2 511
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 602	2 639	2 677	2 714
Räntekänslighet %*	3,1	3,6	3,9	4,0

* obligatoriska nyckeltal



244

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	335 964	1 760 508	-9 252 643	542 129
Disposition enl. årsstämmobeslut			542 129	-542 129
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-453 750	453 750	
Årets resultat				1 286 474
Vid årets slut	335 964	2 806 758	-9 756 764	1 286 474

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 710 514
Årets resultat	1 286 474
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	453 750
Summa	-8 470 290

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 470 290**

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

RUM

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 978 516	6 162 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	57 966
Summa rörelseintäkter		6 978 876	6 220 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 867 380	-4 001 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-791 153	-767 656
Personalkostnader	Not 6	-148 046	-117 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-369 196	-435 161
Summa rörelsekostnader		-5 175 774	-5 321 855
Rörelseresultat		1 803 101	898 557
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	190 341	136 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-706 968	-496 747
Summa finansiella poster		-516 627	-356 428
Resultat efter finansiella poster		1 286 474	542 129
Årets resultat		1 286 474	542 129

2024

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 590 706	7 943 152
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	653 250	670 000
Summa materiella anläggningstillgångar		8 243 956	8 613 152
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	168 000	168 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		168 000	168 000
Summa anläggningstillgångar		8 411 956	8 781 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 448	300
Övriga fordringar	Not 15	11 026	68 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	428 259	397 868
Summa kortfristiga fordringar		445 733	466 553
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 281 646	6 498 113
Summa kassa och bank		8 281 646	6 498 113
Summa omsättningstillgångar		8 727 379	6 964 666
Summa tillgångar		17 139 335	15 745 818

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		335 964	335 964
Fond för yttre underhåll		2 806 758	1 760 508
Summa bundet eget kapital		3 142 722	2 096 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 756 764	-9 252 643
Årets resultat		1 286 474	542 129
Summa fritt eget kapital		-8 470 290	-8 710 514
Summa eget kapital		-5 327 568	-6 614 042
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 375 114	14 340 750
Summa långfristiga skulder		9 375 114	14 340 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 247 500	6 579 364
Leverantörsskulder	Not 19	1 037 917	321 720
Skatteskulder	Not 20	19 114	14 522
Övriga skulder	Not 21	40 005	39 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	747 253	1 063 721
Summa kortfristiga skulder		13 091 789	8 019 110
Summa eget kapital och skulder		17 139 335	15 745 818

2024

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 803 101	898 557
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	369 196	435 161
	2 172 297	1 333 718
Erhållen ränta	190 341	140 319
Erlagd ränta	-706 968	-496 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 655 670	977 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	20 820	-183 133
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	5 072 679	-1 387 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 749 169	593 266
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-4 965 636	950 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 965 636	-950 636
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 783 533	357 370
Likvida medel vid årets början	6 498 113	6 140 743
Likvida medel vid årets slut	8 281 646	6 498 113
Kassa och Bank BR	8 281 646	6 498 113

204

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
Standardförbättringar (fasader och balkonger)	Linjär	50
Standardförbättringar (sophus)	Linjär	5
Undertak i trapphus	Linjär	25
Del av kostnad lägenhetsdörrar	Linjär	25
Avhärdningsfilter	Linjär	10
Uppdragning VVC i trapphus	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Markanläggning (pergola)	Linjär	10
Bokningssystem tvättstugor	Linjär	5
Torkskåp	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

RUF

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 845 404	5 127 816
Årsavgifter, lokaler	412 068	361 464
Hyror, lokaler	51 908	57 222
Hyror, garage	153 642	135 600
Hyror, p-platser	171 973	135 100
Hyror, övriga	612	1 020
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 756	-8 880
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 157	-2 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 405	-6 941
Rabatter	-5 943	0
Kabel-tv-avgifter	346 752	346 752
Övriga ersättningar (överlåtelse- och pantsättningsavgifter)	29 970	13 778
Fakturerade kostnader	6 448	2 214
Summa nettoomsättning	6 978 516	6 162 446

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter)	360	300
Försäkringsersättningar	0	57 666
Summa övriga rörelseintäkter	360	57 966

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-453 750	-804 387
Reparationer	-156 748	-273 890
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-213 990	-209 398
Försäkringspremier	-184 386	-155 054
Kabel- och digital-TV	-349 002	-349 002
Återbäring från Riksbyggen	1 000	5 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 606
Serviceavtal	-40 439	0
Obligatoriska besiktningar	-56 902	-13 835
Snö- och halkbekämpning	-91 276	-115 217
Statuskontroll	-117 339	0
Förbrukningsinventarier	-7 724	-26 589
Vatten	-609 285	-591 194
Fastighetsel	-156 404	-143 900
Uppvärmning	-1 000 033	-963 241
Sophantering och återvinning	-240 706	-200 467
Förvaltningsarvode drift	-190 397	-151 375
Summa driftskostnader	-3 867 380	-4 001 654

Jul

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-698 206	-662 940
IT-kostnader	-3 582	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 954	-19 251
Övriga förvaltningskostnader	-15 585	-26 792
Kreditupplysningar	-4 275	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 541	-12 810
Representation	-1 704	0
Kontorsmateriel	-1 409	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 480	-4 480
Bankkostnader	-4 417	-3 625
Övriga externa kostnader	0	-37 704
Summa övriga externa kostnader	-791 153	-767 656

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-31 900	-74 300
Sammanträdesarvoden	-75 900	-4 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 571	-11 805
Sociala kostnader	-34 675	-27 279
Summa personalkostnader	-148 046	-117 384

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-145 286	-145 286
Avskrivning Markanläggningar	-11 000	-11 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-196 160	-196 160
Avskrivning Installationer	-16 750	-82 715
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-369 196	-435 161

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar via Intresseföreningen	0	3 360
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 360

RM

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	578
Ränteintäkter från likviditetsplacering	190 034	135 992
Övriga ränteintäkter	307	390
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	190 341	136 959

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-706 968	-496 747
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-706 968	-496 747

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 264 286	7 264 286
Mark	452 404	452 404
Tillkommande utgifter	9 518 860	9 518 860
Markanläggning	110 000	110 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 345 550	17 345 550

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 517 938	-6 372 652
Tillkommande utgifter	-2 796 460	-2 600 300
Markanläggningar	-88 000	-77 000
	-9 402 398	-9 049 952

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-145 286	-145 286
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-196 160	-196 160
Årets avskrivning markanläggningar	-11 000	-11 000
	-352 446	-352 446

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 754 844	-9 402 398
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	7 590 706	7 943 152
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	601 062	746 348
Mark	452 404	452 404
Tillkommande utgifter	6 526 240	6 722 400
Markanläggningar	11 000	22 000

RM

Taxeringsvärden

Bostäder	84 400 000	84 400 000
Lokaler	3 143 000	3 143 000

Totalt taxeringsvärde

	87 543 000	87 543 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 354 000</i>	<i>64 354 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 189 000</i>	<i>23 189 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

2024-12-31 2023-12-31

Vid årets början

Installationer	1 350 718	1 350 718
	1 350 718	1 350 718

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

1 350 718 1 350 718

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Installationer	-680 718	-598 003
	-680 718	-598 003

Årets avskrivningar

Installationer	-16 750	-82 715
	-16 750	-82 715

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-697 468	-680 718
----------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-697 468 -680 718

Restvärde enligt plan vid årets slut

653 250 670 000

Ru

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
336 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	168 000	168 000
Summa andra långfristiga fordringar	168 000	168 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	300
Kundfordringar	6 448	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 448	300

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 026	10 719
Övriga kortfristiga fordringar	0	57 666
Summa övriga fordringar	11 026	68 385

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	206 510	184 386
Förutbetalt förvaltningsarvode	178 378	171 574
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 084	29 084
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 288	12 825
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	428 259	397 868

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	6 571 045	5 681 011
Transaktionskonto	1 710 601	817 102
Summa kassa och bank	8 281 646	6 498 113

RUB

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	20 622 614	20 920 114
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-297 500	-297 500
Lån som ska omsättas kommande verksamhetsår	-10 950 000	-6 281 864
Långfristig skuld vid årets slut	9 375 114	14 340 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-04-30	3 660 000,00	0,00	40 000,00	3 620 000,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2025-04-30	7 430 000,00	0,00	100 000,00	7 330 000,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2026-01-30	2 389 364,00	0,00	27 000,00	2 362 364,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2026-01-30	3 892 500,00	0,00	45 000,00	3 847 500,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2026-06-01	3 548 250,00	0,00	85 500,00	3 462 750,00
Summa			20 920 114,00	0,00	297 500,00	20 622 614,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 297 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som löper ut under nästa räkenskapsår och avsikten är inte att lösa lånet utan istället villkorsändra. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet. Av den långfristiga skulden förfaller 9 672 614 kronor till betalning mellan 2 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 3 620 000 kr och 7 330 000 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 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	442 335	321 720
Ej reskontraförda leverantörsskulder	595 582	0
Summa leverantörsskulder	1 037 917	321 720

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	17 716	17 716
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	213 990	209 398
Debiterad preliminärskatt	-212 592	-212 592
Summa skatteskulder	19 114	14 522

Ru

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	39 197	39 197
Skuld för moms	808	586
Summa övriga skulder	40 005	39 783

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 942	23 345
Upplupna räntekostnader	101 078	79 010
Upplupna driftskostnader	19 443	94 809
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 349	86 767
Upplupna elkostnader	16 312	12 507
Upplupna värmekostnader	148 176	150 846
Upplupna styrelsearvoden	76 200	74 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 926
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	318 752	527 211
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	747 252	1 063 721

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 162 000	24 162 000

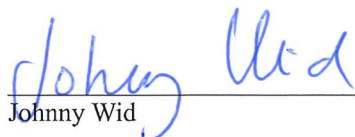
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Visby 2025-04-23
Ort och datum


Johnny Wid


Julia Engström

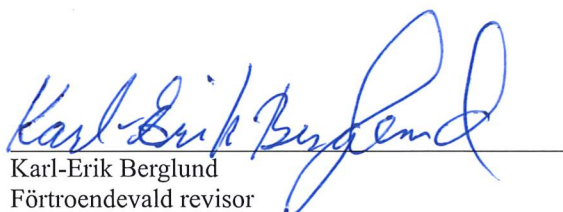

Hans Källén


Magnus Lindgren


Jakob Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 - 2025


Revision & Redovisning på Gotland AB
Roger Mirchandani, Auktoriserad revisor


Karl-Erik Berglund
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadrättsförening Visbyhus nr 12
Org.nr 734000-2653

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:

RM

- 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, förfälskning, 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 Bostadrättsförening Visbyhus nr 12 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.

Rur

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.

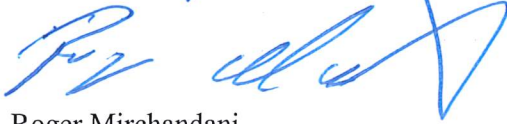
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

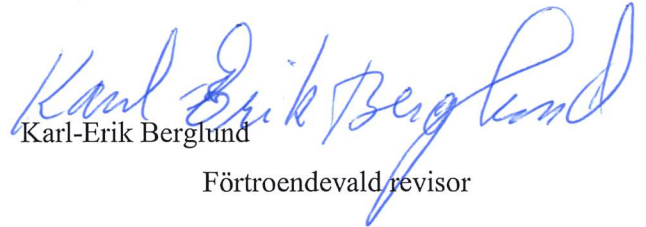
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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

Visby den 24/4-2025



Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor



Karl-Erik Berglund

Förtroendevald revisor

