
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 21
Org nr: 7164049533



Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 21 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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 21 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är likvärdigt som föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 284%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 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 285% till 284%.

I resultatet ingår avskrivningar med 379 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 381 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pipdånen 1 i Region Gotland med 66 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1966, 1972 och ombyggda 2009. Fastigheten adresser är Järnväggsgatan 10 A-C, Tallundsgatan 15-17 och Stenkumlaväg 7 A-C i Visby.

Föreningen är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	30	21	3	66

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
2	72

Total tomtarea	8 271 m ²
Total lokalarea	369 m ²
Total bostadsarea	4 198 m ²

Årets taxeringsvärde	52 395 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 395 000 kr

Intäkter från lokalyrur utgör ca 6,02 % av föreningens nettoomsättning (om allt är uthyrt)
Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

5

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 208 tkr och planerat underhåll för 201 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 507 000 kr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Kanalrensning	2014
Lokaler	2015
Tvättstugor	2015
Asfalt	2015
Dörrar och låssystem	2017
Planteringar	2017
Tvättstuga	2017
Ovk	2020
Stamreovering	2020/2021
Låssystem	2021
Installation ventilation	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fläktar i lokal	33 320
Ny torktumlare	63 650
Vattenfilter	22 410
Målning av järnräcken	81 688

5

- Distribuerat av Mäklarsamfundet i Stockholm i Sverige AB -

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Eric Bengtsson	Ordförande	2026
Marie Gahnström	Ledamot	2025
Joel Sjömark	Ledamot	2025
Marcus Smith	Ledamot	2025
Eva Hesselgren	Ledamot	2026
Roger Lindström	Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter

Christina Esbron	Suppleant	2025
Jan Gullman	Suppleant	2025
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025
Albin Pettersson	Inten revisor	2025
Mikael Håkansson	Intern suppleant	2025

Valberedning

Lars Blomberg	2025
America Alarcon	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 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 25 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 892 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

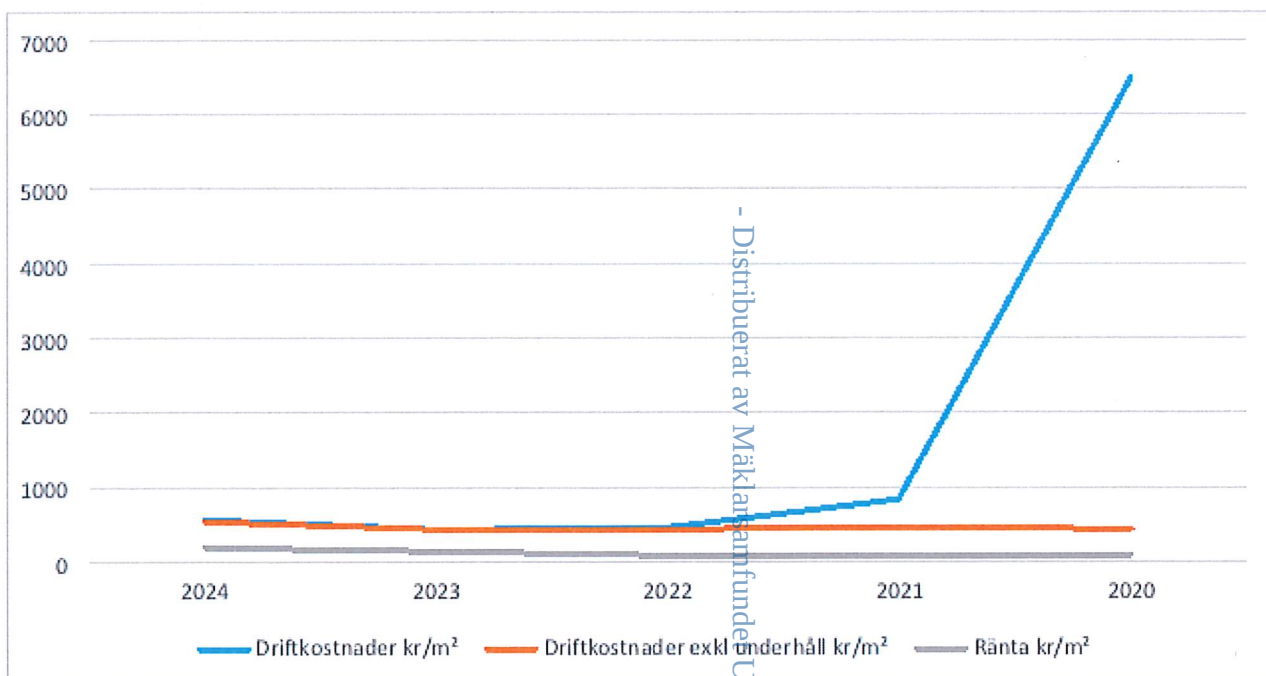
↪

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 376	3 483	3 217	3 169
Rörelsens intäkter	4 378	3 509	3 218	3 190
Resultat efter finansiella poster*	2	3	-16	-1 537
Resultat exkl avskrivningar	381	370	351	-1 170
Balansomslutning	12 707	12 759	13 227	14 130
Årets kassaflöde	211	-316	-549	-4 450
Soliditet %*	-130	-129	-125	-117
Likviditet %	284	285	293	490
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	90	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	958	754	721	713
Driftkostnader kr/kvm	563	433	455	823
Energikostnad kr/kvm*	282	239	210	223
Underhållsfond kr/kvm	873	806	714	639
Sparande kr/kvm*	128	81	95	123
Ränta kr/kvm	176	126	73	76
Skuldsättning kr/kvm*	6 223	6 258	6 344	6 602
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 770	6 808	6 902	7 182
Räntekänslighet %*	7,1	9,0	9,6	10,1

* obligatoriska nyckeltal



5

- Distribuerat av Mäklarsamfundet i Umeå AB -

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.

5

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 064 616	8 692 277	3 682 788	-30 926 065	2 561
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 561	-2 561
Reservering underhållsfond			507 000	-507 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-201 067	201 067	
Årets resultat					2 468
Vid årets slut	2 064 616	8 692 277	3 988 721	-31 229 437	2 468

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-30 923 503
Årets resultat	2 468
Årets fondreservering	-507 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	201 067
Summa	-31 226 968

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 31 226 968**

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

5

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 376 340	3 483 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 871	25 850
Summa rörelseintäkter		4 378 211	3 509 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 572 776	-1 977 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-573 748	-515 249
Personalkostnader	Not 6	-88 052	-108 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-379 004	-367 105
Summa rörelsekostnader		-3 613 580	-2 968 132
Rörelseresultat		764 632	541 216
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 371	35 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-805 534	-574 934
Summa finansiella poster		-762 163	-538 654
Resultat efter finansiella poster		2 468	2 561

Årets resultat

5

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 749 704	10 116 809
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	294 060	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	264 600
Summa materiella anläggningstillgångar		10 043 764	10 381 409
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		10 076 764	10 414 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 381	0
Övriga fordringar		20 164	19 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	348 213	278 019
Summa kortfristiga fordringar		371 758	297 707
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 258 079	2 046 808
Summa kassa och bank		2 258 079	2 046 808
Summa omsättningstillgångar		2 629 837	2 344 515
Summa tillgångar		12 706 601	12 758 923

↩

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 756 893	10 756 893
Fond för yttre underhåll		3 988 721	3 682 788
Summa bundet eget kapital		14 745 614	14 439 681
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 229 436	-30 926 065
Årets resultat		2 468	2 561
Summa fritt eget kapital		-31 226 968	-30 923 503
Summa eget kapital		-16 481 355	-16 483 823
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 263 307	19 600 843
Summa långfristiga skulder		28 263 307	19 600 843
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	157 536	8 977 536
Leverantörsskulder		368 248	122 928
Skatteskulder		10 859	8 153
Övriga skulder		4 732	3 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	383 274	530 001
Summa kortfristiga skulder		924 648	9 641 904
Summa eget kapital och skulder		12 706 601	12 758 923

5

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	764 632	541 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	379 004	367 105
	1 143 636	908 321
Erhållen ränta	43 371	36 279
Erlagd ränta	-805 534	-574 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	381 473	369 667
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-74 051	-26 843
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-8 717 256	-312 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 409 834	30 153
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-305 959	0
Investeringar i pågående byggnation	264 600	-189 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 359	-189 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	8 662 464	-157 539
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 662 464	-157 539
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	211 271	-316 386
Likvida medel vid årets början	2 046 808	2 363 193
Likvida medel vid årets slut	2 258 079	2 046 808
Kassa och Bank BR	2 258 079	2 046 808

9

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 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
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	50

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	3 745 128	2 996 088
Hyror, lokaler	263 568	263 256
Hyror, p-platser	87 601	87 606
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-38 025	-41 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 587	-10 799
Elavgifter	107 670	0
Kabel-tv-avgifter	167 904	167 904
Övriga ersättningar	51 081	20 843
Summa nettoomsättning	4 376 340	3 483 498

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 871	0
Försäkringsersättningar	0	25 850
Summa övriga rörelseintäkter	1 871	25 850

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-201 068	0
Reparationer	-208 098	-106 379
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 510	-131 804
Försäkringspremier	-131 622	-110 511
Kabel- och digital-TV	-174 867	-170 154
Återbäring från Riksbyggen	500	4 800
Obligatoriska besiktningar	-114 127	-121 594
Bevakningskostnader	-16 167	0
Snö- och halkbekämpning	-37 642	-36 489
Förbrukningsinventarier	-7 693	-10 280
Vatten	-349 233	-350 898
Fastighetsel	-281 649	-124 531
Uppvärmning	-654 881	-617 995
Sophantering och återvinning	-139 996	-106 824
Förvaltningsarvode drift	-121 723	-94 983
Summa driftskostnader	-2 572 776	-1 977 641

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-492 519	-467 199
IT-kostnader	-5 627	-2 140
Arvode, yrkesrevisorer	-25 336	-19 553
Övriga förvaltningskostnader	-20 192	-11 488
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 111	-5 691
Kontorsmateriel	-2 973	0
Telefon och porto	0	-1 458
Medlems- och föreningsavgifter	-2 640	-2 640
Konsultarvoden	-2 575	0
Bankkostnader	-6 100	-5 080
Summa övriga externa kostnader	-573 748	-515 249

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-68 622	-84 159
Sociala kostnader	-19 430	-23 978
Summa personalkostnader	-88 052	-108 137

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-179 765	-179 765
Avskrivningar tillkommande utgifter	-187 340	-187 340
Avskrivning Installationer	-11 899	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-379 004	-367 105



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	647
Ränteintäkter från likviditetsplacering	42 860	34 487
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	0
Övriga ränteintäkter	476	485
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 371	35 619

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-805 534	-574 934
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-805 534	-574 934

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 988 232	8 988 232
Tillkommande utgifter	9 572 840	9 572 840
Markanläggning	111 489	111 489
Markinventarier	188 809	188 809
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 861 370	18 861 370
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 506 380	-5 326 616
Tillkommande utgifter	-2 937 882	-2 750 542
Markanläggningar	-111 489	-111 489
Markinventarier	-188 809	-188 809
	-8 744 561	-8 377 456
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-179 764	-179 765
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-187 340	-187 340
	-367 105	-367 105
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 111 666	-8 744 561
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 749 704	10 116 809
Varav		
Byggnader	3 302 088	3 481 852
Tillkommande utgifter	6 447 618	6 634 958
Totalt taxeringsvärde	52 395 000	52 395 000
varav byggnader	39 302 000	39 302 000
varav mark	13 093 000	13 093 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Imd	0	0
	0	0
Årets anskaffning		
Imd	305 959	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	305 959	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Imd	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Imd	-11 899	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 899	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	294 060	0
Varav		
Imd	294 060	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	264 600	75 600
Årets anskaffning	41 359	189 000
Om klassificering	-305 959	0
Vid årets slut	0	264 600

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
66 garantikapitalbevis i Intresseföreningen	33 000	33 000
Summa andra långfristiga fordringar	33 000	33 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	147 417	131 622
Förutbetalda driftkostnader	875	875
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 420	117 163
Förutbetald elavgift	41 766	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 735	28 359
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 213	278 019

5

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 582 422	1 539 389
Transaktionskonto	675 657	507 419
Summa kassa och bank	2 258 079	2 046 808

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	28 420 843	28 578 379
Omsättning av lån (kortfristig del)		-8 820 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-157 536	-157 536
Långfristig skuld vid årets slut	28 263 307	19 600 843

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,94%	2026-01-14	8 820 000,00	0,00	45 000,00	8 775 000,00
SBAB	1,30%	2027-02-15	8 820 000,00	0,00	45 000,00	8 775 000,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2027-12-30	2 118 379,00	0,00	22 536,00	2 095 843,00
SBAB	3,52%	2030-01-21	8 820 000,00	0,00	45 000,00	8 775 000,00
Summa			28 578 379,00	0,00	157 536,00	28 420 843,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 157 536 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta 2-5 åren är 630 144. Resterande skuld 27 633 163 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 048	12 373
Upplupna räntekostnader	9 506	9 555
Upplupna elkostnader	40 523	11 127
Upplupna värmekostnader	85 722	83 721
Upplupna styrelsearvoden	41 529	39 379
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 587	51 474
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183	8 577
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 175	313 796
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 274	530 001

6

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 517 000	30 517 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 15/4 - 2025
Ort och datum

Jan-Eric Bengtsson
Jan-Eric Bengtsson

Marie Gahnström
Marie Gahnström

Joel Sjömark

Eva Hesselgren
Eva Hesselgren

Malin O. Karivainio för Roger Lindström

Marcus Smith
Marcus Smith

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/5 - 2025

Emma Järlö

Emma Järlö/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Albin Pettersson

Albin Pettersson/Intern revisor
Brf Visbyhus 21

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Visbyhus 21

Org.nr 716404-9533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Visbyhus 21 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 icke-kvalificerade 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 de 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. De 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. 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:

5

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 icke-kvalificerade 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 21 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

fy

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 2025-05-16



Emma Järlö
Auktoriserad revisor



Albin Pettersson
Förtroendevald revisor