

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Visbyhus nr 8
Org nr: 7340002612



Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 8 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 500 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Visbyhus nr 8 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensår 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 1954-04-03. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av ökade driftskostnader såsom fastighetsel, uppvärmning och avfallshantering. Ett konsultarvode belastar även året i förhållande till tidigare år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 314% till 93%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 314% till 361%.

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 461 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten tomt nr 19 i kvarteret Petunian i Region Gotland med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Humlegårdsvägen 25-35 och Bergmansgatan 28-30 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
3	45	21	3	72

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	19	35

Total tomtarea 8 956 m²

Bostäder bostadsrätt 4 238 m²

Total bostadsarea 4 238 m²

Årets taxeringsvärde 46 736 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 736 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Telia	Fiberanslutning
GEAB	El- och fjärrvärme
Ragn-Sells	Källsortering
Riksbyggen (ISS)	Lokalvård

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 153 tkr och planerat underhåll för 0 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 1 194 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 264 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 336 000 tkr (315 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1999	
Trapphusrenovering	2012-2013	
Balkongdörrar, fönster	2012-2013	
Garageportar	2012-2013	
Entréer	2016	
Låssystem	2017	
OVK-obligatorisk ventilationskontroll	2019	besiktning självdrag
Tvättutrustning	2019	
Målning undersidor balkonger	2020	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Samuelsson	Ordförande	2025
Douglas Holmedahl	Vice ord.f/Sekreterare	2026
Conny Hågström	Ledamot	2025
Eva Smedberg	Ledamot	2025
Sebastian Kippel	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Olsson	Suppleant	2025
Göran Johansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Christian Pedersen	Förtroendevald revisor	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 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 794 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

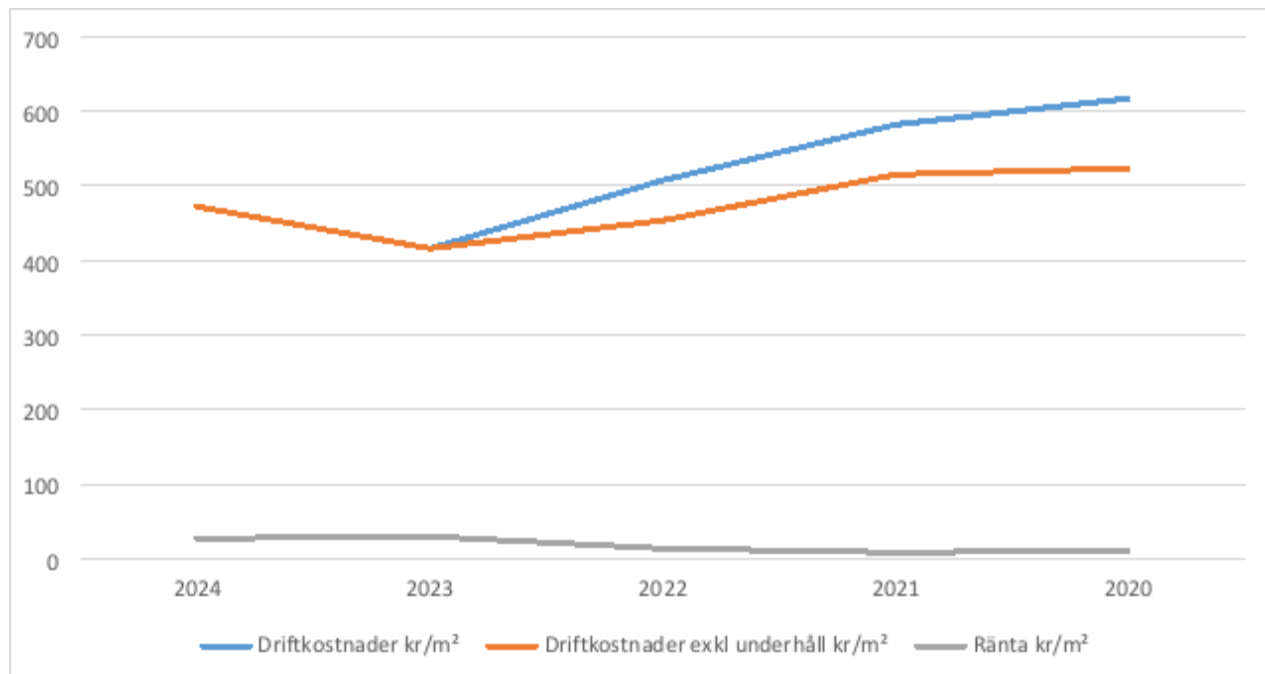


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 509	3 186	2 987	2 863
Rörelsens intäkter	3 510	3 189	2 999	2 872
Resultat efter finansiella poster*	262	463	315	-102
Resultat exkl avskrivningar	468	662	514	97
Balansomslutning	5 161	5 160	4 724	4 614
Årets kassaflöde	189	614	304	-267
Soliditet %*	37	32	25	19
Likviditet %	361	314	302	258
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	794	722	675	649
Driftkostnader kr/kvm	473	416	507	582
Energikostnad kr/kvm*	291	264	255	245
Underhållsfond kr/kvm	839	524	265	202
Sparande kr/kvm*	111	156	176	91
Ränta kr/kvm	27	29	12	8
Skuldsättning kr/kvm*	617	664	711	759
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	617	664	711	759
Räntekänslighet %*	0,8	0,9	1,1	1,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Vi har breddat tolkningen av vad som är en primärintäkt för en bostadsrättsförening, dvs vad som ska ingå i Nettoomsättningen. Detta innebär att i Årsredovisningen så kommer summor på kontoklass 30XX 37XX summeras som Nettoomsättning.

Övriga rörelseintäkter, föreningens sekundära intäkter, summerar summorna på kontointervallet 38XX-39XX.

Vi har valt att fortsätta särredovisa i den nya uppdelningen kto 3242, 3247 och 3248 enligt tidigare lösning

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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 379	2 219 400	-1 163 329	463 066
Disposition enl. årsstämmobeslut			463 066	-463 066
Reservering underhållsfond		1 336 000	-1 336 000	
Årets resultat				262 698
Vid årets slut	106 379	3 555 400	-2 036 263	262 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-700 263
Årets resultat	262 698
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 336 000
Summa	-1 773 565

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 773 565**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 508 937	3 186 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	2 593
Summa rörelseintäkter		3 509 597	3 188 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 010 349	-1 762 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-892 504	-632 664
Personalkostnader	Not 6	-83 787	-52 861
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-198 681	-198 681
Summa rörelsekostnader		-3 185 322	-2 646 414
Rörelseresultat		324 275	542 320
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 301	41 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-112 878	-121 380
Summa finansiella poster		-61 577	-79 255
Resultat efter finansiella poster		262 698	463 066
Årets resultat		262 698	463 066



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 119 079	2 317 760
Summa materiella anläggningstillgångar		2 119 079	2 317 760
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		2 137 079	2 335 760
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		117	117
Övriga fordringar		3 274	5 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	220 764	208 399
Summa kortfristiga fordringar		224 155	213 701
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 799 814	2 610 594
Summa kassa och bank		2 799 814	2 610 594
Summa omsättningstillgångar		3 023 969	2 824 295
Summa tillgångar		5 161 048	5 160 055



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 379	106 379
Reservfond		21 135	21 135
Fond för yttre underhåll		3 555 400	2 219 400
Summa bundet eget kapital		3 682 914	2 346 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 036 263	-1 163 329
Årets resultat		262 698	463 066
Summa fritt eget kapital		-1 773 565	-700 263
Summa eget kapital		1 909 349	1 646 651
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	2 615 244
Summa långfristiga skulder		0	2 615 244
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 615 244	200 000
Leverantörsskulder	Not 15	236 082	254 045
Skatteskulder		11 797	16 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	388 576	427 988
Summa kortfristiga skulder		3 251 699	898 160
Summa eget kapital och skulder		5 161 048	5 160 055



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	324 276	542 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	198 681	198 681
	522 957	740 001
Erhållen ränta	51 301	42 125
Erlagd ränta	-112 878	-121 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	461 380	661 747
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-10 454	-20 283
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 353 539	172 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 804 465	814 059
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 615 245	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 615 245	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	189 220	614 059
Likvida medel vid årets början	2 610 594	1 996 535
Likvida medel vid årets slut	2 799 814	2 610 594
Kassa och Bank BR	2 799 814	2 610 594



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	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	3 367 020	3 061 008
Hyror, lokaler	8 520	7 752
Hyror, garage	88 920	80 712
Hyror, p-platser	27 300	24 839
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-59
Övriga ersättningar	17 184	11 889
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	0
Summa nettoomsättning	3 508 937	3 186 141

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	660	2 593
Summa övriga rörelseintäkter	660	2 593

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-153 074	-77 173
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 720	-117 768
Försäkringspremier	-63 549	-52 959
Kabel- och digital-TV	-184 770	-184 770
Återbäring från Riksbyggen	500	6 500
Obligatoriska besiktningar	-25 625	-45 830
Bevakningskostnader	-5 654	0
Snö- och halkbekämpning	-27 350	-32 948
Förbrukningsinventarier	2 856	-9 271
Vatten	-404 864	-395 376
Fastighetsel	-118 672	-83 263
Uppvärmning	-710 750	-638 403
Sophantering och återvinning	-189 055	-130 947
Förvaltningsarvode drift	-9 623	0
Summa driftskostnader	-2 010 349	-1 762 207

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-456 220	-439 539
IT-kostnader	-197	-5 488
Arvode, yrkesrevisor	-15 000	-10 794
Övriga försäljningskostnader	-4 124	0
Övriga förvaltningskostnader	-18 025	-10 618
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 584	-14 438
Kontorsmateriel	-1 890	0
Telefon och porto	-2 855	-3 433
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 880
Konsultarvoden	-383 394	-150 000
Bankkostnader	-3 335	-2 790
Övriga externa kostnader	0	7 315
Summa övriga externa kostnader	-892 504	-632 664

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-60 958	-37 751
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 050	-4 050
Sociala kostnader	-18 779	-11 060
Summa personalkostnader	-83 787	-52 861



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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-198 681	-198 681
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-198 681	-198 681

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	51 223	41 630
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	27
Övriga ränteintäkter	57	109
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 301	41 765

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-112 878	-121 380
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-112 878	-121 380

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 934 069	9 934 069
Mark	265 700	265 700
Tillkommande utgifter	119 598	119 598
	10 319 367	10 319 367
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 319 367	10 319 367

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-7 882 009	-7 683 328
Tillkommande utgifter	-119 598	-119 598
	-8 001 607	-7 802 926

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-198 681	-198 681
	-198 681	-198 681

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-8 200 288	-8 001 607
-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

Byggnader	2 119 079	2 317 760
-----------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Bostäder	46 400 000	46 400 000
Lokaler	336 000	336 000

Totalt taxeringsvärde	46 736 000	46 736 000
varav byggnader	34 336 000	34 336 000
varav mark	12 400 000	12 400 000
Not 11 Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	18 000	18 000
Summa andra långfristiga fordringar	18 000	18 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 178	63 549
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 791	114 055
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 795	30 795
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 764	208 399
Not 13 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 662 804	1 611 581
Transaktionskonto	1 137 010	999 013
Summa kassa och bank	2 799 814	2 610 594
Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 615 244	2 815 244
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års omsättning av lån	-2 415 244	
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 615 244

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,17%	2025-10-30	2 815 244,00	0,00	200 000,00	2 615 244,00
Summa			2 815 244,00	0,00	200 000,00	2 615 244,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 615 244 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 Stadshypotekets lån om 2 615 244 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 15 Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	236 082	254 045
Summa leverantörsskulder	236 082	254 045

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 607	9 164
Upplupna räntekostnader	18 176	19 566
Upplupna driftskostnader	0	3 563
Upplupna elkostnader	9 346	7 536
Upplupna värmekostnader	91 392	85 653
Upplupna kostnader för renhållning	6 925	0
Upplupna styrelsearvoden	40 125	29 167
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	338
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197	3 563
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 807	269 438
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 576	427 988

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 191 300	5 191 300

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ann Samuelsson

Douglas Holmedahl

Eva Smedberg

Conny Hågström

Sebastian Kippel

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Christian Pedersen
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8, org.nr 734000-2612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8 för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31).

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 *De auktoriserade revisorernas 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8 för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av elektronisk signering

Ernst & Young AB

BRF Visbyhus 8

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Karlskrona

Kristian Pedersen
Förtroendevald revisor
Visby

Verifikat

Transaktion 09222115557544198014

Dokument

Årsredovisning visbyhus 8

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-04-14 12:29:29 CEST (+0200) av

Sebastian Kippel (SK1)

Färdigställt 2025-04-16 16:33:00 CEST (+0200)

Initierare

Sebastian Kippel (SK1)

Riksbyggen

sebastian.kippel@riksbyggen.se

Signerare

Ann Samuelsson (AS)

ann.samuelsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN SAMUELSSON"

Signerade 2025-04-15 14:58:16 CEST (+0200)

Douglas Holmedahl (DH)

dogge.h@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Douglas Eric Viktor Holmedahl"

Signerade 2025-04-14 14:05:01 CEST (+0200)

Eva Smedberg (ES)

smedba@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA SMEDBERG"

Signerade 2025-04-14 21:22:42 CEST (+0200)

Conny Högström (CH)

conny@visbyhus8.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CONNY LENNART HÖGSTRÖM"

Signerade 2025-04-16 09:58:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544198014

Sebastian Kippel (SK2)
sebastian.kippel@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SEBASTIAN KIPPEL"
Signerade 2025-04-14 12:40:28 CEST (+0200)

Christian Pedersen (CP)
kristian.pedersen.618@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Karl Johan Pedersen"
Signerade 2025-04-16 15:44:52 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2025-04-16 16:33:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

