



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Resort Visby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2052.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostäder för fritidsändamål samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt att bistå medlemmarna med att upplåta sina lägenheter för nyttjande av tredje man när medlemmar så önskar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Visby.

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

#### Styrelsen

Klas Bergström  
Leif Pregén  
Aseel Sada  
Emil Rizk  
Jan Ulinder  
Pia Roos

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Kassör  
Fastighetsansvarig  
Ledamot

Adjungerad  
Adjungerad

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Klas Bergström, Leif Pregén, Pia Roos och Jan Ulinder.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Hans Sundstrand

Ordinarie Extern

Finnhammars Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Patricia Wahlbeck

Pigge Werkelin

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-01. Extra stämma med anledning av andra läsning av förändrade stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gotland Visby Norderstrand 1:21	2008	Gotland

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 1 flerbostadshus och 43 småhus.

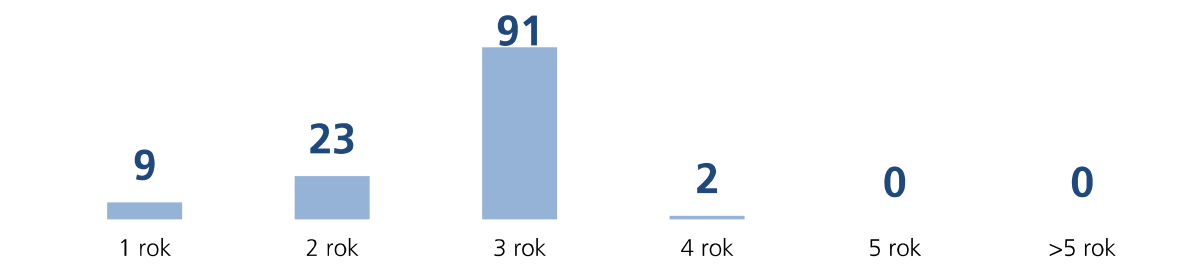
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 846 m<sup>2</sup>, varav 6 413 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 433 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorsyta och restaurang	1 433 m <sup>2</sup>	2025-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Parkeringsplats

Poolområde

Gym

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av brandvarnare	2022
Renovering utomhusbelysning	2022 - 2023
Underhåll ventilation och värme	2022 - 2023
Renovering av poolen	2022
Underhåll kemrum för poolrengöring	2021 - 2022
Takavvattning	2021
Byte glasträcken	2020 - 2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Viss fastighetsskötsel	Sandbäcken
Marskskötsel	NOVI Resort Visby t.o.m. 2022-09-30
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hysesgäst	NOVI Resort Visby
Sophantering	Ragn-Sells/Region Gotland
Värme	GEAB
El	GEAB
Vatten och avlopp	Region Gotland
Bredband	Bredband 2/Office Sverige AB
Pool	FBI
Parkeringsövervakning	Securitas
Driftteknik	EBRÄ AB
Marskskötsel	Arya Invest AB fr.o.m. 2022-10-01

## Föreningens ekonomi

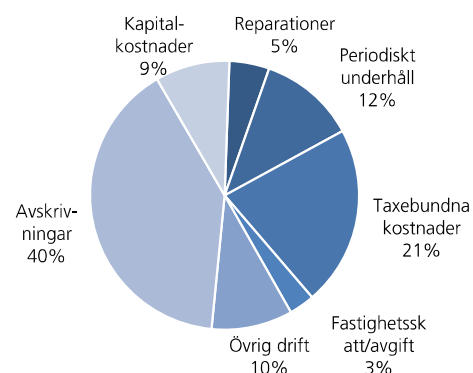
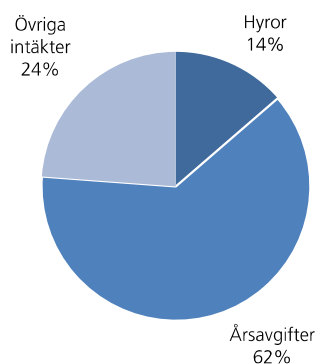
Hög inflationstakt, ökande elpriser och räntor, samt omfattande underhållskostnader har påverkat föreningens ekonomi och gjort en avgiftshöjning med 9 procent från årsskiftet nödvändig. Det finns även en beredskap för ytterligare höjningar under 2023 för att säkerställa att föreningen har kostnadstäckning och en långsiktigt stabil ekonomi.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 664 630</b>	<b>1 552 261</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 788 308	8 967 109
Finansiella intäkter	7 228	5 257
Minskning kortfristiga fordringar	0	196 054
Ökning av långfristiga skulder	0	3 067 653
Ökning av kortfristiga skulder	730 369	252 160
	<b>10 525 905</b>	<b>12 488 232</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 003 459	7 951 088
Finansiella kostnader	1 747 659	1 424 775
Ökning av kortfristiga fordringar	614 569	0
Minskning av långfristiga skulder	622 549	0
	<b>12 703 236</b>	<b>9 375 863</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 202 299</b>	<b>4 664 630</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 462 331</b>	<b>3 112 369</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen förhandlat med vår hyresgäst NOVI Resort AB om ett nytt hyresavtal som trädde i kraft 2022-10-01.

Ett nytt serviceavtal har också tecknats Arya Invest AB från 2022-10-01 som utöver markskötsel också sköter föreningens pool, allmän service som byte av lampor, upp- och inpackning av utemöbler, drift wifi och tv-nät, skottning, utfärdande av nycklar med mera.

Styrelsen har genomfört ett omfattande och kostsamt men nödvändigt arbete för att lyfta anläggningen för att vi ska kunna trivas på anläggningen även under kommande år.

Arbetet med att byta ut spruckna glas på balkonger har fortsatt och utöver att glasen är mer motståndskraftiga har montering gjorts på ett sätt som bättre ska stå emot kraftiga vindar.

Fasaderna har tvättats en gång 2022 med en uppföljning 2023.

Poolen har renoverats och till skillnad mot sommaren 2021 har det resulterat i att föreningen har sluppit driftstörningar under 2022.

Utebelysningen har renoverats.

Parkeringen har sedan 2022 bevakning och varje ägare har ett parkeringstillstånd för den grusade parkeringen. Övriga gäster betalar för att parkera.

Under året har föreningen också reviderat sina stadgar.

Från och med verksamhetsåret 2022 kommer föreningen att deklarerar som Privatbostadsföretag (äkta förening) med målet att detta ska godkännas av Skatteverket.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 125 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 115 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 172  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 172

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	979	978	978	978
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	956	890	888	781
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 958	12 055	11 577	11 757
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	230	150	73	126
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	120	90	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	76	68	72
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	223	182	198	191
Soliditet (%)	75	76	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9 798	-8 246	-6 359	-7 589
Nettoomsättning (tkr)	9 177	8 449	8 038	8 336

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 413 m<sup>2</sup> bostäder och 1 433 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	324 444 300	0	0	324 444 300
Fond för yttre underhåll	2 820 005	936 000	-958 217	2 842 222
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>327 264 305</b>	<b>936 000</b>	<b>-958 217</b>	<b>327 286 522</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-70 834 585	-936 000	-7 288 019	-62 610 566
Årets resultat	-9 798 322	-9 798 322	8 246 236	-8 246 236
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-80 632 907</b>	<b>-10 734 322</b>	<b>958 217</b>	<b>-70 856 802</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>246 631 398</b>	<b>-9 798 322</b>	<b>0</b>	<b>256 429 720</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 798 322
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-69 898 585
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-936 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-80 632 907</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

2 292 211
<b>-78 340 696</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 177 495	8 448 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	610 814	518 257
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 788 308</b>	<b>8 967 109</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-8 791 884	-7 145 474
Övriga externa kostnader	Not 5	-921 214	-509 961
Personalkostnader	Not 6	-290 362	-295 653
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-7 842 739	-7 842 739
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 846 199</b>	<b>-15 793 828</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-8 057 891</b>	<b>-6 826 719</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 228	5 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 747 659	-1 424 775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 740 431</b>	<b>-1 419 518</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 798 322</b>	<b>-8 246 236</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 798 322</b>	<b>-8 246 236</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8, 14 317 038 415	324 874 595
Inventarier	Not 9 39 355	45 914
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>317 077 770</b>	<b>324 920 509</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga fordringar	7 700 000	7 700 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 700 000</b>	<b>7 700 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>324 777 770</b>	<b>332 620 509</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	774 605	10 429
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 225 743	4 189 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 283 408	176 278
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 283 756</b>	<b>4 375 934</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	755 585
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>755 585</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 283 756</b>	<b>5 131 519</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>328 061 526</b>	<b>337 752 027</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		324 444 300	324 444 300
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 820 005	2 842 222
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>327 264 305</b>	<b>327 286 522</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-70 834 585	-62 610 566
Årets resultat		-9 798 322	-8 246 236
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-80 632 907</b>	<b>-70 856 802</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>246 631 398</b>	<b>256 429 720</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit		377 451	0
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	41 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>377 451</b>	<b>41 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	76 311 205	36 311 205
Leverantörsskulder		398 642	653 958
Skatteskulder		1 184 863	1 119 579
Övriga skulder		32 723	9 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 125 243	2 228 561
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>81 052 676</b>	<b>40 322 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>328 061 526</b>	<b>337 752 027</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader, bostäder	50 år	50
Byggnader, lokaler	33 år	33
Förbättring främmande fastighet (Strandrestaurang)	14 år	14
El- och värmemätare	10 år	10
Laddstationer elbilar	10 år	10

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	6 275 891	6 272 590
Hyror lokaler momspliktiga	1 369 787	1 275 771
Hyror antennplats	0	16 786
Vatten-/värmeintäkter	445 955	357 130
Elintäkter moms	1 056 952	496 790
Elintäkter laddstolpe moms	11 225	29 738
Överlåtelse/pantsättning	17 630	0
Öresutjämning	56	47
	<b>9 177 495</b>	<b>8 448 852</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	26 930
	Fakturerade kostnader moms	605 084	480 073
	Övriga intäkter	5 730	11 255
		<b>610 814</b>	<b>518 257</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 529
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 637
	Sotning	0	1 907
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 684
	Hissbesiktning	4 553	5 310
	Bevakning	1 380	18 225
	Gemensamma utrymmen	6 534	0
	Garage/parkering	5 494	6 254
	Gård	0	4 534
	Serviceavtal	322 445	265 450
	Förbrukningsmateriel	564	464 291
	Teleport/hissanläggning	0	2 710
	Störningsjour och larm	49 072	44 748
	Brandskydd	32 671	37 200
	Fordon	965	0
		<b>423 678</b>	<b>862 479</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	75 506	58 654
	Hyreslägenheter	9 769	0
	Lokaler	248 015	47 678
	Gemensamma utrymmen	0	2 951
	Tvättstuga	13 083	0
	Sophantering/återvinning	3 152	0
	Bastu/pool	100 000	136 905
	Entré/trapphus	0	31 735
	Lås	7 022	8 307
	Installationer	6 444	0
	VVS	97 372	70 356
	Värmeanläggning/undercentral	39 659	66 617
	Ventilation	56 519	141 423
	Elinstallationer	72 599	65 063
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 067	0
	Bredband	25 564	3 919
	Hiss	12 555	766
	Fönster	2 620	0
	Balkonger/altaner	43 529	0
	Mark/gård/utemiljö	64 334	0
	Garage/parkering	15 623	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 984	5 663
	Vattenskada	40 922	4 664
		<b>938 337</b>	<b>644 702</b>

**Forts.Not 4**

**Periodiskt underhåll**

Lokaler	80 252	0
Gemensamma utrymmen	78 834	12 249
Bastu/pool	1 139 600	250 257
Lås	0	19 553
VVS	234 406	0
Värmeanläggning	17 300	292 162
Ventilation	85 216	74 930
Elinstallationer	282 655	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	303 496
Hiss	15 738	0
Tak	0	5 571
Balkonger/altaner	356 554	0
Garage/parkering	1 656	0
	<b>2 292 212</b>	<b>958 217</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	1 807 016	1 175 765
Värme	924 016	938 034
Vatten	1 016 057	597 509
Sophämtning/renhållning	494 134	703 451
	<b>4 241 223</b>	<b>3 414 758</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	185 701	163 863
Självrisk	0	472 999
Kabel-TV	17 000	0
Bredband	73 548	63 779
	<b>276 249</b>	<b>700 641</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>620 186</b>	<b>564 677</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>8 791 884</b>	<b>7 145 474</b>

**Not 5**

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning	2 814	5 627
Medlemsinformation	1 445	0
Tele- och datakommunikation	51 806	25 188
Juridiska åtgärder	153 826	-6 875
Inkassering avgift/hyra	15 583	0
Hyresförluster	429	0
Revisionsarvode extern revisor	45 000	45 572
Föreningskostnader	49 173	2 132
Styrelseomkostnader	24 258	19 284
Fritids- och trivselkostnader	65 521	0
Studieverksamhet	0	6 000
Förvaltningsarvode	121 824	146 923
Administration	20 352	65 058
Korttidsinventarier	16 861	0
Konsultarvode	347 288	196 145
Föreningsavgifter	5 032	4 907
	<b>921 214</b>	<b>509 961</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	237 875	227 875
	Kostnadsersättningar	451	1 100
	Sociala kostnader	52 036	66 678
		<b>290 362</b>	<b>295 653</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	7 535 499	7 535 499
	Förbättringar	300 681	300 681
	Inventarier	6 559	6 559
		<b>7 842 739</b>	<b>7 842 739</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	392 349 617	392 349 617
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>392 349 617</b>	<b>392 349 617</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-67 475 022	-59 638 842
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 836 180	-7 836 180
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-75 311 202</b>	<b>-67 475 022</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>317 038 415</b>	<b>324 874 595</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	38 935 645	38 935 645
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	95 121 000	86 921 000
	Taxeringsvärde mark	56 205 000	57 585 000
		<b>151 326 000</b>	<b>144 506 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	140 634 000	135 634 000
	Lokaler	10 692 000	8 872 000
		<b>151 326 000</b>	<b>144 506 000</b>



<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	350 591	350 591
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-285 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 591</b>	<b>350 591</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-304 677	-298 118
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 559	-6 559
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-311 236</b>	<b>-304 677</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>-245 645</b>	<b>45 914</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Kundfordringar 1	22 254	50 736
	Osäkra kundfordringar	0	-50 736
	Skattekonto	44	200 741
	Klientmedel hos SBC	2 198 200	3 014 866
	Fordringar	1 146	82 230
	Räntekonto hos SBC	4 099	894 180
	OBS konto	0	-2 790
		<b>2 225 743</b>	<b>4 189 227</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	273 385	160 848
	Serviceavtal	0	1 984
	Bredband	10 023	12 529
	Upplupen intäkt InCharge	0	917
		<b>283 408</b>	<b>176 278</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	2 842 222	2 563 475
	Reservering enligt stadgar	936 000	928 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-958 217	-649 253
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 820 005</b>	<b>2 842 222</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	2,290 %	35 000 000	35 000 000	2023-01-25
Swedbank	2,180 %	6 000 000	6 000 000	2023-03-24
Swedbank	3,320 %	35 311 205	36 311 205	2023-01-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>76 311 205</b>	<b>77 311 205</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-76 311 205	-36 311 205	
		<b>0</b>	<b>41 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 311 205 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	79 526 500	79 526 500

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	215 951	191 104
	Värme	141 657	143 216
	Vatten	393 055	0
	Extern revisor	22 724	43 000
	Arvoden	105 250	76 625
	Sociala avgifter	21 915	21 915
	Ränta	403 201	275 276
	Avgifter och hyror	1 821 490	1 465 703
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 652
	Ventilation	0	8 069
		<b>3 125 243</b>	<b>2 228 561</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det återstår arbete med att byta ut spruckna glas, arbete med belysningen, tvätt av fasader för att anläggningen ska vara i toppskick till inledningen av sommarsäsongen 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Gotland den / 2023

Klas Bergström  
Ordförande

Leif Pregén  
Vice ordförande

Jan Ulinder  
Ledamot

Pia Roos  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Finnhammars revisionsbyrå AB

Hans Sundstrand  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Resort Visby**  
Org.nr. 769616-5997

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Resort Visby för år 2022-01-01—2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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 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.

# 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 Bostadsrättsföreningen Resort Visby för år 2022-01-01— 2022-12-31 samt av förslagen 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.

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, 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, 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 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.

Stockholm 2023-

Finnhammars Revisionsbyrå AB  
Hans Sundstrand  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)