

# 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  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är 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 <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 369 m <sup>2</sup>   |
| Total bostadsarea | 4 198 m <sup>2</sup> |

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,02 % av föreningens nettoomsättning (om allt är uthyrt)  
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.

#### 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

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

**Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| 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**

| <b>Uppdrag</b>          | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Christina Esbron        | Suppleant 2025                       |
| Jan Gullman             | Suppleant 2025                       |
| Malin Olsson Karivainio | Riksbyggen 2025                      |

**Revisorer och övriga funktionärer**

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

**Valberedning**

| <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|--------------------------------------|
| 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/m<sup>2</sup>/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.)

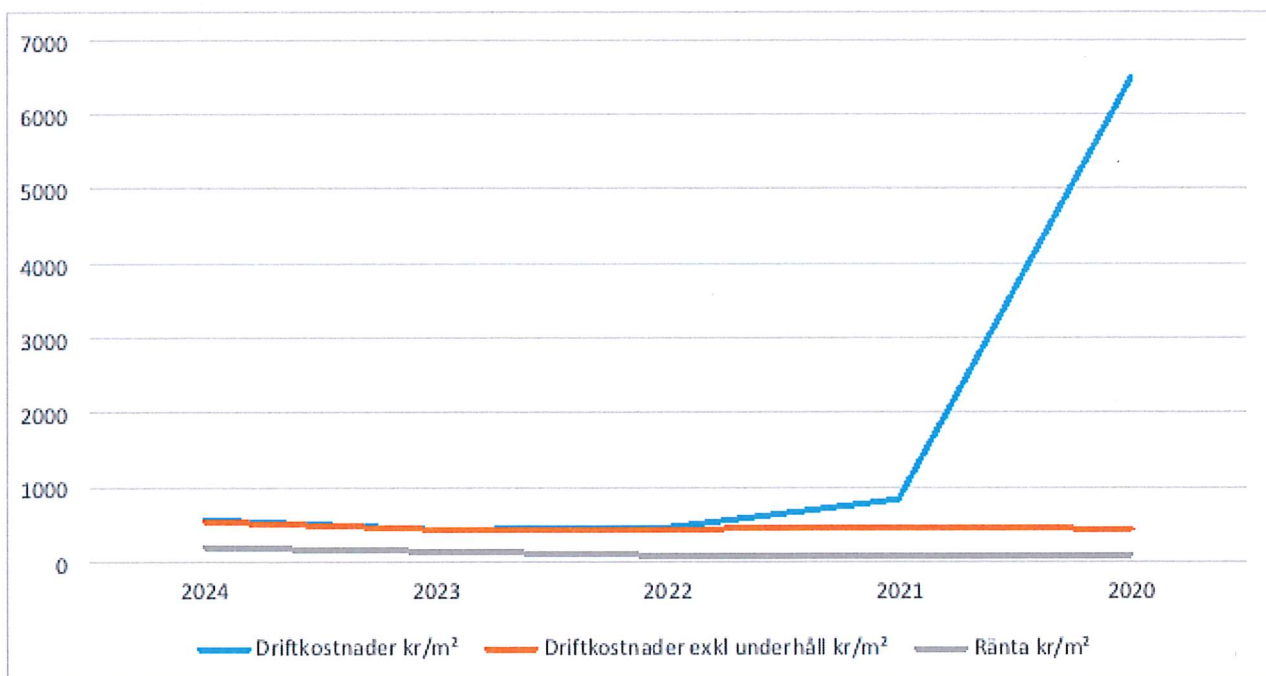
5

## 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

## 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.

57

## 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            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-31 226 968</b> |

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.

59

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 4 376 340                | 3 483 498                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 1 871                    | 25 850                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>4 378 211</b>         | <b>3 509 348</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-3 613 580</b>        | <b>-2 968 132</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>764 632</b>           | <b>541 216</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-762 163</b>          | <b>-538 654</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>2 468</b>             | <b>2 561</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>2 468</b>             | <b>2 561</b>             |

5

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>10 043 764</b> | <b>10 381 409</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 33 000            | 33 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>33 000</b>     | <b>33 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>10 076 764</b> | <b>10 414 409</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 3 381             | 0                 |
| Övriga fordringar                              |        | 20 164            | 19 688            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 348 213           | 278 019           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>371 758</b>    | <b>297 707</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 2 258 079         | 2 046 808         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 258 079</b>  | <b>2 046 808</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 629 837</b>  | <b>2 344 515</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>12 706 601</b> | <b>12 758 923</b> |

↩

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 10 756 893         | 10 756 893         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 988 721          | 3 682 788          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>14 745 614</b>  | <b>14 439 681</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | −31 229 436        | −30 926 065        |
| Årets resultat                               |        | 2 468              | 2 561              |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>−31 226 968</b> | <b>−30 923 503</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>−16 481 355</b> | <b>−16 483 823</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 28 263 307         | 19 600 843         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>28 263 307</b>  | <b>19 600 843</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>924 648</b>     | <b>9 641 904</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>12 706 601</b>  | <b>12 758 923</b>  |

5

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                   | 2023/2023                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                           |
| Rörelseresultat                                                                               | 764 632                     | 541 216                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |                           |
| Avskrivningar                                                                                 | 379 004                     | 367 105                   |
|                                                                                               | <strong>1 143 636</strong>  | <strong>908 321</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 43 371                      | 36 279                    |
| Erlagd ränta                                                                                  | -805 534                    | -574 933                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>381 473</strong>    | <strong>369 667</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |                           |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -74 051                     | -26 843                   |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -8 717 256                  | -312 671                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-8 409 834</strong> | <strong>30 153</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                           |
| Investeringar i inventarier                                                                   | -305 959                    | 0                         |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | 264 600                     | -189 000                  |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-41 359</strong>    | <strong>-189 000</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |                           |
| Förändring av långfristiga skulder                                                            | 8 662 464                   | -157 539                  |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>8 662 464</strong>  | <strong>-157 539</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |                           |
| 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

# 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>4 376 340</b>         | <b>3 483 498</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 1 871                    | 0                        |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 25 850                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>1 871</b>             | <b>25 850</b>            |

5

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 572 776</b>        | <b>-1 977 641</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-573 748</b>          | <b>-515 249</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -68 622                  | -84 159                  |
| Sociala kostnader              | -19 430                  | -23 978                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-88 052</b>           | <b>-108 137</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>43 371</b>            | <b>35 619</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -805 534                 | -574 934                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-805 534</b>          | <b>-574 934</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>18 861 370</b> | <b>18 861 370</b> |

**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          |
|                       | <b>-8 744 561</b> | <b>-8 377 456</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -179 764        | -179 765        |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -187 340        | -187 340        |
|                                         | <b>-367 105</b> | <b>-367 105</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-9 111 666</b> | <b>-8 744 561</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 3 302 088 | 3 481 852 |
| Tillkommande utgifter | 6 447 618 | 6 634 958 |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>52 395 000</b> | <b>52 395 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>39 302 000</i> | <i>39 302 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>13 093 000</i> | <i>13 093 000</i> |



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |            |
| Imd                                                    | 0              | 0          |
|                                                        | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| <b>Årets anskaffning</b>                               |                |            |
| Imd                                                    | 305 959        | 0          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>305 959</b> | <b>0</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |            |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |            |
| Imd                                                    | 0              | 0          |
|                                                        | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |            |
| Imd                                                    | -11 899        |            |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-11 899</b> | <b>0</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>294 060</b> | <b>0</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                |            |
| 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              |
| <b>Vid årets slut</b> | <b>0</b>   | <b>264 600</b> |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                             | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| 66 garantikapitalbevis i Intresseföreningen | 33 000        | 33 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>  | <b>33 000</b> | <b>33 000</b> |

**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         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>348 213</b> | <b>278 019</b> |

5

**Not 15 Kassa och bank**

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

**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          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>28 263 307</b> | <b>19 600 843</b> |

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         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>28 578 379,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>157 536,00</b>  | <b>28 420 843,00</b> |

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        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>383 274</b> | <b>530 001</b> |

9

| 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:

↪

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.

4

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby 2025-05-16



Emma Järlö  
Auktoriserad revisor



Albin Pettersson  
Förtroendevald revisor