



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Resort Visby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvalta fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i årsredovisningen under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen har sitt säte i Visby och föreningsstämman kan hållas såväl på Gotland som i Stockholms kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen har i inkomstdeklarationen 2024 deklarerat som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening under förutsättning att vi inte meddelas annat från Skatteverket.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Gotland Visby Norderstrand 1:21	2008	Gotland

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

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

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 118 bostadsrätter om totalt 6 413 kvm och 2 lokaler om 1 433 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 846 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Klas Bergström	Ordförande
Anastasia Kristoffers	Sekreterare
Jan Ulinder	Fastighetsansvarig
Leif Pregén	Vice ordförande

Tage Wahlbeck Kassör

Samtliga styrelsemedlemmar är valda på ett år och mandatperioden löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma.

### Valberedning

Pål Burman  
Patricia Wahlbeck  
Pigge Werkelin

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Hans Göran Sundstrand Revisor Finnhammars revisionsbyrå AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

### Utförda historiska underhåll

<b>2020-2022</b>	● Byte glasträcken
<b>2021</b>	● Takavvattning
<b>2021-2022</b>	● Underhåll kemrum för poolrengöring
<b>2022</b>	● Renovering av poolen ● Byte av brandvarnare
<b>2022-2023</b>	● Renovering utomhusbelysning ● Underhåll ventilation och värme

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

-Styrelsen har med juristhjälp deklarerat som en äkta brf förening och Skatteverket har i dagsläget accepterat detta.

-Styrelsen har upphandlat delar av våra lån på nytt. Räntesatser och löptider specificeras i noten till resultat- och balansräkningen.

- Beachklubben och arrendeavtalet med Visby kommun är under året sålt till Novi.

- Beslut har tagits om byte av ekonomiska förvaltaren från SBC till Nabo per 31/12 2023.

-Styrelsen har fortsatt med att reparera och underhålla anläggningen.

-Under året har styrelsen har skapat en 50-årig underhållsplan som löpande uppdateras.

-Beslut om att byta ut laddstolpar för bilar på parkeringen.

-Vi har fortsatt renoveringen av styrning och ventiler till kyla och värmestyrning för lägenheter samt fortsatt renovering av fläktsystem för bungalows.

-Stor ombyggnad är utfört i rum 223 som berör rum 410 samt rum 431.

-Rengöring och inoljning av altangolv har påbörjats.

-Lagning av fasader och borttagning av mossväxt på putsade väggar genomförs löpande.

-En ny rutin för felanmälan har skapat tillsammans med Arriba för att säkerställa rätt hantering på anmälda fel.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9% och 2023-04-01 med 10%.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 169 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 170 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 653 970	9 177 439	8 448 852	8 037 975
Resultat efter fin. poster	-7 496 996	-9 798 322	-8 246 236	-6 359 119
Soliditet (%)	75	75	76	77
Yttre fond	1 463 794	2 820 005	2 842 222	2 563 475
Taxeringsvärde	151 326 000	151 326 000	144 506 000	121 432 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 297	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 783	11 899	12 055	11 572
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 631	9 726	9 854	9 459
Sparande per kvm totalyta, kr	102	43	71	272
Elkostnad per kvm totalyta, kr	121	230	150	73
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	118	120	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	130	76	68
Energikostnad per kvm totalyta, kr	277	478	346	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,09	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och värme (totalt 949 899 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Årets underskott på 7 496 996 är främst avhängigt avskrivningar på 7 816 170 (varav på byggnaden på 7 599 816) och räntekostnader på 3 035 512. Årets rörelseresultat exklusive avskrivningar uppgår till ett överskott på 3 345 458 och resultatet efter finansiella poster blir överskottet 319 174. Brf Resort Visby har från 2007 fram till dags dato redovisat ackumulerade avskrivningar totalt 80 000 772. Detta i enlighet med avskrivningsreglerna enligt kategori K 2 årsredovisningslagen. Redovisningsreglerna har inneburit att ansamlade förlusten i fria egna kapitalet uppgår i dag till 86 773 692. Styrelsen överväger därför att övergå till en mer rättvisande regelverk enligt K 3. Enligt dessa regler delas byggnaden in i väsentliga komponenter som beräknas separat i avskrivningarna, så kallad komponentavskrivning. Byte till K 3 torde medföra väsentligt lägre avskrivningar. Föreningens lån är bundna 1 till 10 år vilket gör det svårt att påverka dessa kostnader. Styrelsen har för avsikt att löpande se över sina avtal och även undersöka möjligheten till diverse andra besparingar utan att ge avkall på nödvändiga reparationer och underhåll. För att parera underskottet kan styrelsen även nödgas besluta om avgiftshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	324 444 300	-	-	324 444 300
Fond, yttre underhåll	2 820 005	-2 292 211	936 000	1 463 794
Balanserat resultat	-70 834 585	-7 506 111	-936 000	-79 276 696
Årets resultat	-9 798 322	9 798 322	-7 496 996	-7 496 996
<b>Eget kapital</b>	<b>246 631 398</b>	<b>0</b>	<b>-7 496 996</b>	<b>239 134 402</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-78 340 696
Årets resultat	-7 496 996
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-936 000
<b>Totalt</b>	<b>-86 773 692</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	484 347
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-86 289 345</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 653 970	9 177 495
Övriga rörelseintäkter	3	1 420 810	610 814
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 074 781</b>	<b>9 788 308</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 644 895	-8 791 884
Övriga externa kostnader	9	-786 595	-921 214
Personalkostnader	10	-297 833	-290 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 816 170	-7 842 739
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 545 493</b>	<b>-17 846 199</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 470 712</b>	<b>-8 057 891</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 528	7 228
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 035 812	-1 747 659
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 026 284</b>	<b>-1 740 431</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 496 996</b>	<b>-9 798 322</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 496 996</b>	<b>-9 798 322</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	308 822 890	317 038 415
Maskiner och inventarier	13	32 791	39 355
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>308 855 681</b>	<b>317 077 769</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>316 555 681</b>	<b>324 777 769</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 022 583	796 859
Övriga fordringar	14	679 392	2 203 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	347 200	283 408
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 049 174</b>	<b>3 283 756</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		10 124	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 124</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 059 298</b>	<b>3 283 756</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>319 614 979</b>	<b>328 061 526</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		324 444 300	324 444 300
Fond för yttre underhåll		1 463 794	2 820 005
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>325 908 094</b>	<b>327 264 305</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-79 276 696	-70 834 585
Årets resultat		-7 496 996	-9 798 322
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-86 773 692</b>	<b>-80 632 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>239 134 402</b>	<b>246 631 398</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0	377 451
Skulder till kreditinstitut	16, 18	41 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 000 000</b>	<b>377 451</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 561 205	76 311 205
Leverantörsskulder		548 754	398 642
Skatteskulder		1 227 863	1 184 863
Övriga kortfristiga skulder		20 835	32 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 121 920	3 125 243
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 480 578</b>	<b>81 052 676</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>319 614 979</b>	<b>328 061 526</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 470 712</b>	<b>-8 057 891</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	7 816 170	7 842 739
	<b>3 345 458</b>	<b>-215 151</b>
Erhållen ränta	9 528	7 228
Erlagd ränta	-3 035 812	-1 747 659
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>319 174</b>	<b>-1 955 582</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 420 824	-614 569
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	177 901	730 368
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-923 749</b>	<b>-1 839 783</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	405 918	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>405 918</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-750 000	-1 000 000
Förändring av checkräkningskredit	-377 451	377 451
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 127 451</b>	<b>-622 549</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 645 282</b>	<b>-2 462 332</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 202 299</b>	<b>4 664 630</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>557 017</b>	<b>2 202 299</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Resort Visby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	2,16 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde. För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 382 111	6 275 891
Hysesintäkter lokaler, moms	1 553 592	1 369 787
Hysesintäkter p-plats, moms	213 601	0
Deb. fastighetsskatt, moms	106 920	0
El, moms	638 854	1 056 952
Elintäkter laddstolpe moms	49 558	11 225
Uppvärmning, moms	424 918	445 955
Påminnelseavgift	2 580	0
Dröjsmålsränta	9 085	0
Pantsättningsavgift	0	17 630
Överlåtelseavgift	16 542	0
Andrahandsuthyrning	4 012	0
Vidarefakturerade kostnader	142 971	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	109 233	0
Öres- och kronutjämning	-7	56
<b>Summa</b>	<b>10 653 970</b>	<b>9 177 495</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	605 084
Elstöd	383 457	0
Övriga intäkter	983 853	5 730
Försäkringsersättning	53 500	0
<b>Summa</b>	<b>1 420 810</b>	<b>610 814</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	293 656	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	251 414	0
Larm och bevakning	9 574	49 072
Sotning	12 025	0
Hissbesiktning	5 762	4 553
Brandskydd	114 429	32 671
Bevakning	0	1 380
Myndighetstillsyn	4 191	0
Gemensamma utrymmen	0	12 028
Garage/parkering	5 045	0
Serviceavtal	492 815	322 445
Fordon	0	965
Förbrukningsmaterial	0	564
<b>Summa</b>	<b>1 188 913</b>	<b>423 678</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	34 231	75 506
Huskropp utvändigt	15 253	0
Installationer	3 683	6 444
Hyseslägenheter	0	9 769
Bostadsrättslägenheter	32 824	0
Hyseslokaler	11 978	248 015
Tvättstuga	23 312	13 083
Trapphus/port/entr	71 316	0
Sophantering/återvinning	29 942	3 152
Dörrar och lås/porttele	65 383	7 022
Bastu/pool	0	100 000
Övriga gemensamma utrymmen	567 299	0
VVS	377 770	97 372
Värmeanläggning/undercentral	55 745	39 659
Ventilation	389 206	56 519
Elinstallationer	295 841	72 599
Tele/TV/bredband/porttelefon	14 476	27 631
Hissar	4 830	12 555
Tak	21 140	0
Fönster	0	2 620
Balkonger/altaner	297 170	43 529
Mark/gård/utemiljö	26 097	64 334
Garage/parkering	0	15 623
Vattenskada	6 873	40 922
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 984
<b>Summa</b>	<b>2 344 368</b>	<b>938 337</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	260 610	0
Lokaler	0	80 252
Bastu/pool	0	1 139 600
Gemensamma utrymmen	0	78 834
VVS	0	234 406
Värmeanläggning	0	17 300
Ventilation	39 506	85 216
Elinstallationer	1 801	282 655
Hiss	0	15 738
Tak	14 770	0
Balkonger/altaner	167 661	356 554
Garage/parkering	0	1 656
<b>Summa</b>	<b>484 347</b>	<b>2 292 212</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	950 801	1 807 016
Uppvärmning	990 174	924 016
Vatten	232 877	1 016 057
Sophämtning/renhållning	336 519	494 134
<b>Summa</b>	<b>2 510 371</b>	<b>4 241 223</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	300 673	185 701
Kabel-TV	138 165	17 000
Bredband	70 382	73 548
Fastighetsskatt	625 436	620 186
Korr. fastighetsskatt	-17 759	0
<b>Summa</b>	<b>1 116 897</b>	<b>896 435</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 258	2 814
Tele- och datakommunikation	131 534	51 806
Juridiska åtgärder	60 051	153 826
Inkassokostnader	17 174	15 583
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	429
Revisionsarvoden extern revisor	97 419	45 000
Styrelseomkostnader	0	24 258
Fritids och trivselkostnader	1 890	65 521
Föreningskostnader	96 636	49 173
Förvaltningsarvode enl avtal	125 310	121 824
Överlåtelsekostnad	14 574	0
Korttidsinventarier	17 593	16 861
Administration	23 420	21 798
Konsultkostnader	197 734	347 288
Föreningsavgifter	0	5 032
<b>Summa</b>	<b>786 595</b>	<b>921 214</b>



## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	217 350	207 000
Löner till kollektivanst	15 750	0
Övriga arvoden	0	30 875
Bilersättning skattefri	0	451
Arbetsgivaravgifter	64 733	52 036
<b>Summa</b>	<b>297 833</b>	<b>290 362</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 974 945	1 715 619
Ränta checkräkning	42 075	22 458
Dröjsmålsränta	838	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	17 954	7 919
Övriga räntekostnader	0	1 663
<b>Summa</b>	<b>3 035 812</b>	<b>1 747 659</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	392 349 617	392 349 617
Årets försäljning	-3 525 955	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>388 823 662</b>	<b>392 349 617</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-75 311 202	-67 475 022
Återförda avskrivningar	3 120 036	0
Årets avskrivning	-7 809 606	-7 836 180
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-80 000 772</b>	<b>-75 311 202</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>308 822 890</b>	<b>317 038 415</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 935 645</i>	<i>38 935 645</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	95 121 000	95 121 000
Taxeringsvärde mark	56 205 000	56 205 000
<b>Summa</b>	<b>151 326 000</b>	<b>151 326 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	350 591	350 591
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>350 591</b>	<b>350 591</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-311 236	-304 677
Avskrivningar	-6 564	-6 559
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-317 800</b>	<b>-311 236</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>32 791</b>	<b>39 355</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	36 919	44
Klientmedel	0	2 198 200
Övriga kortfristiga fordringar	95 580	1 146
Transaktionskonto	537 691	0
Borgo räntekonto	9 202	4 099
<b>Summa</b>	<b>679 392</b>	<b>2 203 489</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	10 024
Förutbet försäkr premier	300 172	273 385
Förutbet bredband	12 072	0
Upplupna intäkter	34 956	0
<b>Summa</b>	<b>347 200</b>	<b>283 408</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	2024-01-28	4,86 %	34 561 205	35 311 205
Swedbank	2033-01-25	3,63 %	35 000 000	35 000 000
Swedbank	2028-04-25	3,61 %	6 000 000	6 000 000
Summa			75 561 205	76 311 205
Varav kortfristig del			<b>34 561 205</b>	<b>76 311 205</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 561 205 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn el	70 112	215 951
Uppl kostnad Värme	153 845	141 657
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	22 724
Uppl kostn räntor	537 799	403 201
Uppl kostn vatten	0	393 055
Uppl kostnad Sophämtning	96 638	0
Uppl kostnad arvoden	117 100	105 250
Förutbetalda intäkter	37 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 793	21 915
Förutbet hyror/avgifter	2 047 133	1 821 490
<b>Summa</b>	<b>3 121 920</b>	<b>3 125 243</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	79 526 500	79 526 500

### **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gotland

---

Anastasia Kristoffers  
Styrelseledamot

---

Jan Olof Verner Ulinder  
Styrelseledamot

---

Leif Staffan Pregén  
Styrelseledamot

---

Rolf Klas Hugo Bergström  
Ordförande

---

Tage Wahlbeck  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Finnhammars revisionsbyrå AB  
Hans Göran Sundstrand  
Auktoriserad revisor