
Årsredovisning

RB BRF Visbyhus nr 5
Org nr: 734000-2570

2025-01-01 – 2025-12-31



Medlemsvinst

RBF Visbyhus nr 5 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 1 700 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Region Gotland.

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

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader vilket främst beror på högre reparations- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78% till 125%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 854% till 374%.

I resultatet ingår avskrivningar med 88 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 224 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten tomt 9 och 10 i Kvarteret Domherren i Region Gotland med 52 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastighetens adresser är Broväg 6 A–D och Neptungatan 3–7 i Visby.

Fastigheten 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
17	15	18	2	52

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	2	20

Total bostadsarea	2 762 m ²
Total lokalarea	87 m ²
Total tomtarea	3 557 m ²



Årets taxeringsvärde	29 469 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 408 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,10 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Sydost. 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 721 tkr och planerat underhåll för 205 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 069 tkr per år (375 kr/m²). Av detta är 261 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 808 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 704 tkr (247 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Rengöring ventilationskanaler	51 597
Underhåll i skyddsrum	101 500
Övrig brandutrustning	51 489

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av källardörrar	2014
Tvättstuga	2015
Källarbelysning	2015
VVS-ventiler	2015
Låssystem	2015
Lokaler	2016
Fönsterbyte	2018
Tvättstugeutrustning	2020
Trapphusbelysning, stamspolning	2020
Föreningslokal	2021
Markytor, planteringar	2021
Torkskåp	2022
Tvättmaskin	2022
Tvättmaskin, torkskåp och lakansträckare	2023
Rengöring fasad	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Pettersson	Ordförande	2027
Annie Gardell	Vice ordförande/sekreterare	2026
Berit Svedjemo	Ledamot	2026
Marie Magnusson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Marie Magnusson	Suppleant	2026
Karin Olofsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026
Anna Lundgren	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts. Läs mer om detta på sida 3 ”underhållsplan” och sida 13 under ”noter”.

Under räkenskapsåret har föreningen ingått avtal med Riksbyggen gällande projekt som innefattar relining utav rör i bottenplatta, kulvertbyte, byte av termostatventiler på samtliga radiatorer samt separering av dagvatten från spillvattenledningar. Projektet väntas vara klart under slutet av kommande verksamhetsår 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12% från 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 962 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

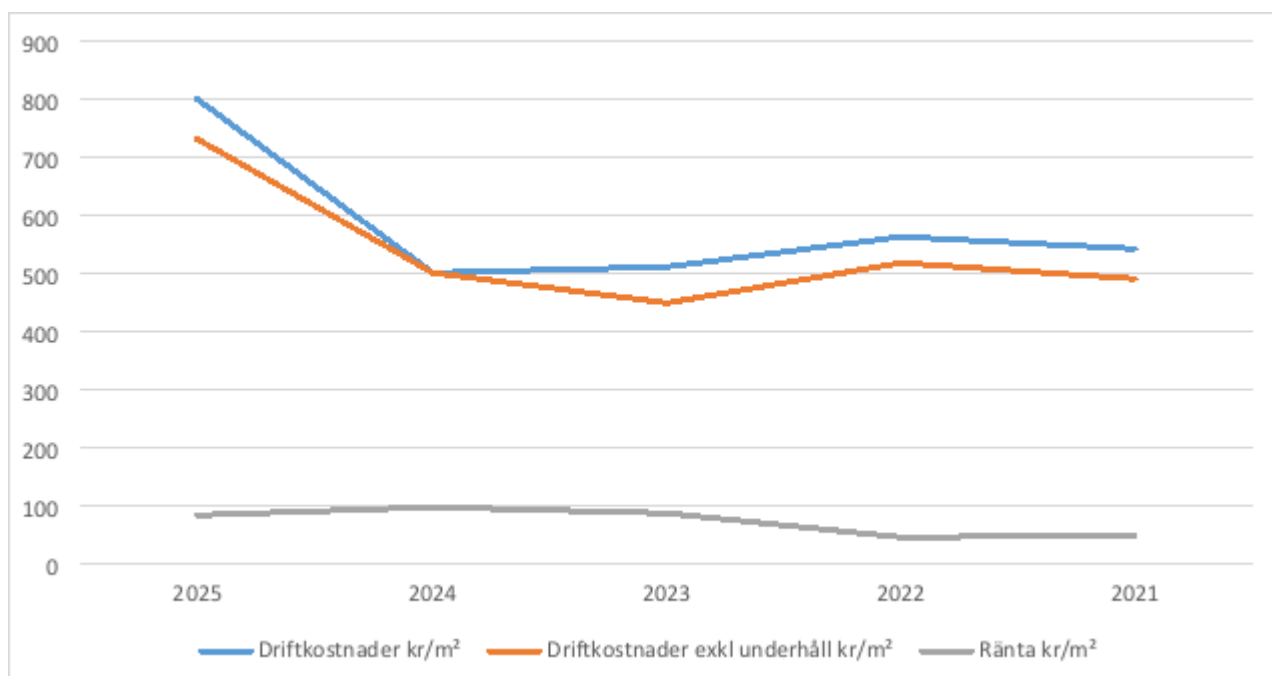


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	2 929	2 742	2 524	2 370
Rörelsens intäkter	3 299	2 743	2 524	2 380
Resultat efter finansiella poster*	135	410	206	331
Resultat exkl avskrivningar	224	557	353	477
Balansomslutning	8 651	7 674	7 416	7 175
Årets kassaflöde	432	378	374	400
Soliditet %*	-13	-17	-23	-26
Likviditet %	125	78	245	81
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 009	946	869	822
Driftkostnader kr/kvm	801	498	511	563
Energikostnad kr/kvm*	290	253	244	242
Underhållsfond kr/kvm	1 078	903	701	561
Sparande kr/kvm*	150	196	186	214
Ränta kr/kvm	83	96	85	45
Skuldsättning kr/kvm*	2 919	2 955	2 994	3 033
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 011	3 048	3 088	3 128
Räntekänslighet %*	3,0	3,2	3,6	3,8

* obligatoriska nyckeltal



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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 500	2 571 323	-4 313 707	410 364
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			410 364	-410 364
Reservering underhållsfond		704 000	-704 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-204 586	204 586	
Årets resultat				135 404
Vid årets slut	57 500	3 070 737	-4 402 757	135 404

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 903 343
Årets resultat	135 404
Årets fondreservering enligt stadgarna	-704 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	204 586
Summa	-4 267 353

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 267 353

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 928 603	2 742 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	369 936	360
Summa		3 298 539	2 742 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 280 981	-1 417 744
Övriga externa kostnader	Not 5	-525 350	-529 771
Personalkostnader	Not 6	-101 817	-97 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-88 170	-146 619
Summa rörelsekostnader		-2 996 317	-2 191 882
Rörelseresultat		302 222	550 657
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	69 577	131 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-236 395	-272 103
Summa finansiella poster		-166 818	-140 294
Resultat efter finansiella poster		135 404	410 364
Årets resultat		135 404	410 364



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 030 526	2 118 696
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	571 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 601 526	2 118 696
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	78 000	78 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 000	78 000
Summa anläggningstillgångar		2 679 526	2 196 696
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 012	13 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	309 451	244 455
Summa kortfristiga fordringar		320 463	257 614
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 651 102	5 219 193
Summa kassa och bank		5 651 102	5 219 193
Summa omsättningstillgångar		5 971 565	5 476 807
Summa tillgångar		8 651 091	7 673 503



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	57 500	57 500	
Fond för yttre underhåll	3 070 737	2 571 323	
Summa bundet eget kapital	3 128 237	2 628 823	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 402 757	-4 313 707	
Årets resultat	135 404	410 364	
Summa fritt eget kapital	-4 267 353	-3 903 343	
Summa eget kapital	-1 139 116	-1 274 521	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 998 074	1 912 626
Summa långfristiga skulder		4 998 074	1 912 626
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 319 400	6 505 087
Leverantörsskulder		1 031 332	202 724
Skatteskulder		8 945	7 815
Övriga skulder		19 375	4 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	413 082	315 348
Summa kortfristiga skulder		4 792 134	7 035 398
Summa eget kapital och skulder		8 651 091	7 673 503



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	302 222	550 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	88 170	146 619
	390 392	697 276
Erhållen ränta	69 577	131 810
Erlagd ränta	-236 395	-271 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 574	556 983
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-62 849	-25 671
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 243 265	4 961 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 082 540	5 492 619
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-571 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-571 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	3 085 448	-5 114 526
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 085 448	-5 114 526
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	431 909	378 093
Likvida medel vid årets början	5 219 193	4 841 100
Likvida medel vid årets slut	5 651 102	5 219 193
Kassa och Bank BR	5 651 102	5 219 193



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	6–120

Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

- Stomme: 120 år
- Installationer, köksinredning, ventilation, värme och VA: 6–50 år
- Inre ytskikt: 15–30 år
- Yttre ytskikt (fasader, yttertak m.m.): 40–50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 655 912	2 482 212
Hyror, lokaler	61 482	53 472
Hyror, garage	7 200	7 200
Hyror, p-platser	34 200	34 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 057	0
Kabel-tv-avgifter	132 288	131 440
Övriga ersättningar	39 578	33 655
Summa nettoomsättning	2 928 603	2 742 179

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	101 680	360
Försäkringsersättningar	268 256	0
Summa övriga rörelseintäkter	369 936	360

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-204 586	0
Reparationer	-721 357	-199 015
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 130	-89 229
Försäkringspremier	-82 376	-73 550
Kabel- och digital-TV	-134 538	-134 539
Återbäring från Riksbyggen	1 700	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 412	0
Serviceavtal	-10 072	0
Obligatoriska besiktningar	-21 376	-21 914
Snö- och halkbekämpning	-13 318	-25 948
Förbrukningsinventarier	-4 224	-1 310
Vatten	-297 705	-251 504
Fastighetsel	-65 911	-57 323
Uppvärmning	-463 787	-411 039
Sophantering och återvinning	-121 771	-122 238
Förvaltningsarvode drift	-49 117	-30 736
Summa driftskostnader	-2 280 981	-1 417 744



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-464 718	-467 831
IT-kostnader	-2 909	-3 391
Arvode, yrkesrevisorer	-22 523	-21 978
Övriga förvaltningskostnader	-10 057	-20 342
Kreditupplysningar	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 702	-9 908
Kontorsmateriel	-6 972	0
Telefon och porto	-2 293	-705
Medlems- och föreningsavgifter	-2 600	-2 080
Bankkostnader	-3 396	-3 536
Summa övriga externa kostnader	-525 350	-529 771

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-78 019	-77 136
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 286	0
Sociala kostnader	-21 512	-20 611
Summa personalkostnader	-101 817	-97 747

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-88 170	-146 619
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-88 170	-146 619

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	23	105
Ränteintäkter från likviditetsplacering	69 359	131 390
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	0
Övriga ränteintäkter	173	314
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69 577	131 810

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-235 944	-272 103
Övriga räntekostnader	-451	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-236 395	-272 103



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 330 959	7 330 959
Mark	133 900	133 900
	7 464 859	7 464 859
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 464 859	7 464 859
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 346 163	-5 199 544
	-5 346 163	-5 199 544
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-88 170	-146 619
	-88 170	-146 619
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 434 333	-5 346 163
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 030 526	2 118 696
Varav		
Byggnader	1 896 626	1 984 796
Mark	133 900	133 900
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 200 000	26 200 000
Lokaler	269 000	208 000
	29 469 000	26 408 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 008 000</i>	<i>20 008 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 461 000</i>	<i>6 400 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Avlopp	571 000	0
Vid årets slut	571 000	0



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	78 000	78 000
Summa andra långfristiga fordringar	78 000	78 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	69 359	0
Förutbetalda försäkringspremier	87 770	82 376
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 329	128 444
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 635	33 635
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 357	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 451	244 455

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 287 595	4 276 066
Transaktionskonto	1 363 508	943 127
Summa kassa och bank	5 651 102	5 219 193

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 317 474	8 417 712
Nästa års villkorsändring av lån (kortfristig del)	-3 198 486	-6 394 510
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 914	-110 576
Långfristig skuld vid årets slut	4 998 074	1 912 626

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,14%	2026-03-02	1 376 336,00	0,00	14 224,00	1 362 112,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2026-03-30	1 912 626,00	0,00	31 014,00	1 881 612,00
STADSHYPOTEK	2,88%	2027-04-30	5 128 750,00	0,00	55 000,00	5 073 750,00
Summa			8 417 712,00	0,00	100 238,00	8 317 474,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 914 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen beräknas amortera 483 656 kr under perioden 2-5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 1 362 112 kr och 1 881 612 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 662	12 330
Upplupna räntekostnader	31 360	40 619
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 557	0
Upplupna elkostnader	6 167	5 987
Upplupna värmekostnader	56 755	50 552
Upplupna styrelsearvoden	40 300	39 243
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 045
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270	179
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	261 011	162 393
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413 082	315 348

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	9 190 000	9 190 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen ingått avtal med Riksbyggen gällande projekt som innefattar relining utav rör i bottenplatta, kulvertbyte, byte av termostatventiler på samtliga radiatorer samt separering av dagvatten från spillvattenledningar. Projektet väntas vara klart under slutet av 2026.

Föreningen har tecknat nytt lån under 2026.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Olof Pettersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Annie Gardell,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marie Magnusson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Berit Svedjemo,

Emma Järlö/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Anna Lundgren/Förtroendevald revisor
RB BRF Visbyhus 5



Verification

Document ID 09222115557576537314

Document

RBF Visbyhus 5 Årsredovisning 2025 Uppdaterad

Main document

21 pages

Initiated on 2026-04-27 13:47:01 CEST (+0200) by

Marziyeh Hassani (MH)

Finalised on 2026-04-29 10:48:16 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)

Riksbyggen

marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Olof Pettersson (OP)

olof.94@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Olof Karl Bertil Pettersson"

Signed 2026-04-27 22:53:18 CEST (+0200)

Annie Gardell (AG)

annie@karanni.se



The name returned by Swedish BankID was "ANNIE GARDELL"

Signed 2026-04-28 13:54:11 CEST (+0200)

Berit Svedjemo (BS)

berit@svedjemo.se



The name returned by Swedish BankID was "Berit Elinor Ångman Svedjemo"

Signed 2026-04-27 14:26:54 CEST (+0200)

Marie Magnusson (MM)

marie.magnusson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MARIE MAGNUSSON"

Signed 2026-04-27 13:48:37 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576537314

Emma Järlö (EJ)
emma.jarlo@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "EMMA
JÄRLÖ"
Signed 2026-04-29 10:48:16 CEST (+0200)

Anna Lundgren (AL)
anna69lundgren@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNA
LUNDGREN"
Signed 2026-04-29 10:27:52 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

