

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Visbyhus nr 12  
Org nr: 7340002653



## Medlemsvinst

RB BRF Visbyhus nr 12 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 2 800 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 12  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-28. Nuvarande stadgar registrerades 2025-09-05. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år. Detta beror främst på högre intäkter, i form av avgifter, och lägre underhålls- och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67 % till 88 %

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 407 % till 530 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 369 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 899 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Signalen 1 på Gotland. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Halsjärnsgatan 4–20 och Stenkumlaväg 22–30 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Gallagher försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	46
3 rum och kök	30
4 rum och kök	18



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	29
Antal p-platser för uthyrning	115
Antal p-platser för besökande	15
Antal p-platser, handikapp	3
Antal p-platser för lokalen	2
Antal mopedplatser	5
Total tomtarea	16 580 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 488 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	44 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	439 m <sup>2</sup>
Garage lokaler	597 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 080 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	88 166 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	87 543 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Åsas Städ & Fix	Lokalvård
Securitas	Bevakning
Telia	TV/data/ telefoni
GEAB	El och fjärrvärme
Ragnsells	Källsortering
Anticimex	Avtal mot fåglar
Anticimex tecknat med Riksbyggen	Brandskyddsavtal
Electrolux Professional	Serviceavtal tvättutrustning

## 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 174 tkr och planerat underhåll för 244 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens 30-åriga underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 443 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 365 kr/m<sup>2</sup>. Den rekommenderade årliga fondavsättningen uppgår till 3 350 tkr per år, vilket motsvarar 391 kr/år/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 500 tkr (175 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den rekommenderade avsättningen.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Byte av 3 st torktumlare	2016
Termostatbyte radiatorer	2018
Stamspolning källarledningar	2018
Grovtvätt tvättstuga	2019
Ventilationsarbeten, stamspolning, belysning	2019
Tvättstugeutrustning	2020
Målning av Lero's tak	2020
P-platser	2020
3 st luftavfuktare tvättstuga	2021
Ventilationsarbeten OVK	2021
Byte driftundercentral (DUC)	2021
Renovering tvättstugor	2022
Utbyte av VVC pump i undercentral	2022
Fortsatt renovering tvättstugor	2023
Inomhusgivare i lägenheter	2023
Byte fjärrvärmväxlare	2024

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Byte 2 st tvättmaskiner	117 732
Målning garageportar	126 263

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>
Johnny Wid	Ordförande	2027
Sofia Norén	Vice ordförande	2027
Magnus Lindgren	Ledamot	2026
Hans Källén	Ledamot	2026
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alexandra Dahlberg	Suppleant	2026
Anita Hallgren	Suppleant	2027
Barry Shaw	Suppleant	2027

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revision & Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026
Karl-Erik Berglund	Förtroendevald revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Rosita Anna Elisabeth Siggelin	2026
Sven Johansson	2026

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 149 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 804 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.

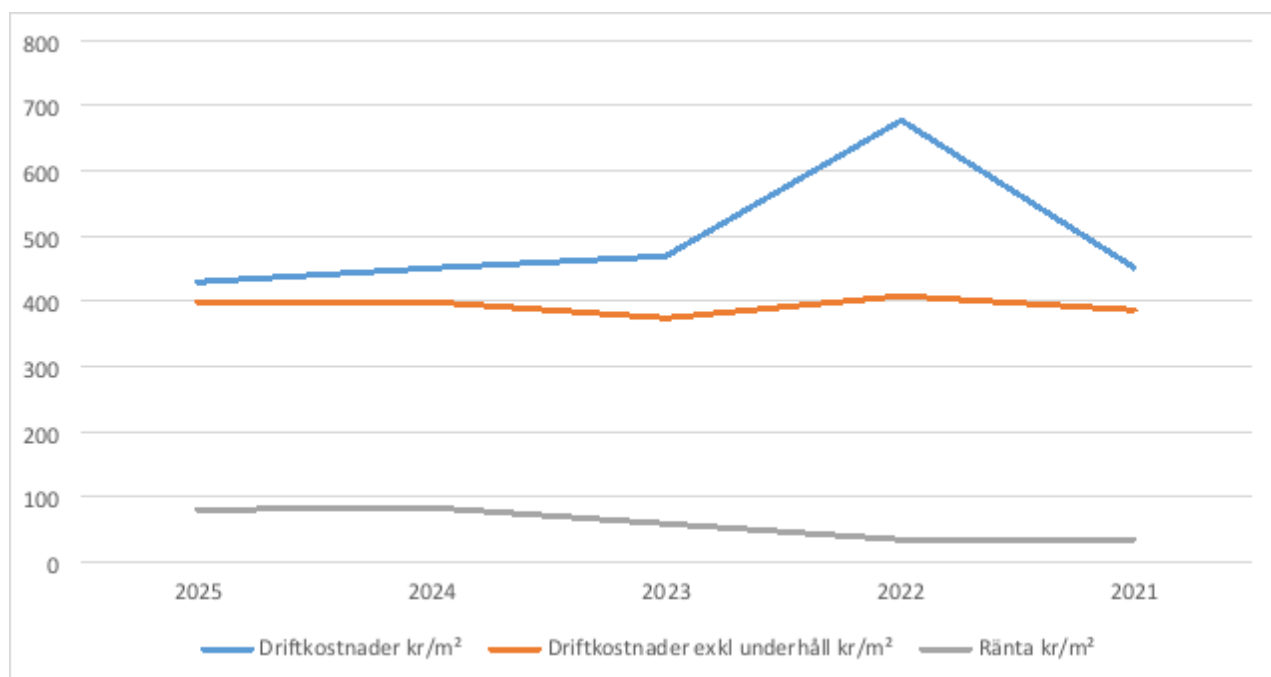
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	7 158	6 979	6 162	5 829
Rörelsens intäkter	7 158	6 979	6 220	5 960
Resultat efter finansiella poster*	1 530	1 286	542	-990
Resultat exkl avskrivningar	1 899	1 656	977	-555
Balansomslutning	18 162	17 139	15 746	15 640
Årets kassaflöde	1 473	1 784	357	-541
Soliditet %*	-21	-31	-42	-46
Likviditet %	530	407	401	342
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	857	833	736	694
Driftkostnader kr/kvm	427	451	467	677
Energikostnad kr/kvm*	230	206	198	189
Underhållsfond kr/kvm	474	328	205	124
Sparande kr/kvm*	250	246	208	204
Ränta kr/kvm	79	83	58	34
Skuldsättning kr/kvm*	2 375	2 407	2 442	2 476
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 567	2 602	2 639	2 677
Räntekänslighet %*	3,0	3,1	3,6	3,9

\* 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	335 964	2 806 758	-9 756 764	1 286 474
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 286 474	-1 286 474
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-243 995	243 995	
Årets resultat				1 530 074
<b>Vid årets slut</b>	<b>335 964</b>	<b>4 062 763</b>	<b>-9 726 295</b>	<b>1 530 074</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 470 290
Årets resultat	1 530 074
Årets fondreservering	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	243 995
<b>Summa</b>	<b>-8 196 220</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 8 196 220**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 157 832	6 978 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	360
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 157 832</b>	<b>6 978 876</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 662 317	-3 867 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-913 222	-791 153
Personalkostnader	Not 6	-115 326	-148 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-369 196	-369 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 060 061</b>	<b>-5 175 774</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 097 772</b>	<b>1 803 101</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	107 199	190 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-674 896	-706 968
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-567 697</b>	<b>-516 627</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 530 074</b>	<b>1 286 474</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 530 074</b>	<b>1 286 474</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	7 238 261	7 590 706
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	636 500	653 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 874 761</b>	<b>8 243 956</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	168 000	168 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>168 000</b>	<b>168 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 042 761</b>	<b>8 411 956</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6	6 448
Övriga fordringar		11 178	11 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	352 626	428 259
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>363 810</b>	<b>445 733</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	9 755 091	8 281 646
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 755 091</b>	<b>8 281 646</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 118 900</b>	<b>8 727 379</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 161 661</b>	<b>17 139 335</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		335 964	335 964
Fond för yttre underhåll		4 062 763	2 806 758
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 398 727</b>	<b>3 142 722</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 726 295	-9 756 764
Årets resultat		1 530 074	1 286 474
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 196 220</b>	<b>-8 470 290</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-3 797 493</b>	<b>-5 327 568</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 512 500	9 375 114
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 512 500</b>	<b>9 375 114</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 833 989	11 247 500
Leverantörsskulder		534 838	1 037 917
Skatteskulder		18 604	19 114
Övriga skulder		87 628	40 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	971 596	747 253
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 446 654</b>	<b>13 091 789</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 161 661</b>	<b>17 139 335</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 097 772	1 803 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	369 196	369 196
	<b>2 466 967</b>	<b>2 172 297</b>
Erhållen ränta	107 199	190 341
Erlagd ränta	-674 896	-706 968
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 899 270</b>	<b>1 655 670</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	81 923	20 820
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 645 134	5 072 679
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>336 059</b>	<b>6 749 169</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av långfristiga skulder	1 137 386	-4 965 636
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 137 386</b>	<b>-4 965 636</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 473 445	1 783 533
Likvida medel vid årets början	8 281 646	6 498 113
Likvida medel vid årets slut	9 755 091	8 281 646
Kassa och Bank BR	9 755 091	8 281 646



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar (fasader och balkonger)	Linjär	50
Standardförbättringar (sophus)	Linjär	5
Undertak i trapphus	Linjär	25
Del av kostnad lägenhetsdörrar	Linjär	25
Avhärtningsfilter	Linjär	10
Uppdragning VVC i trapphus	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Markanläggning (pergola)	Linjär	10
Bokningssystem tvättstugor	Linjär	5
Torkskåp	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 020 784	5 845 404
Årsavgifter, lokaler	424 428	412 068
Hyror, lokaler	40 536	51 908
Hyror, garage	158 411	153 642
Hyror, p-platser	217 842	171 973
Hyror, övriga	612	612
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 036	-14 756
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 700	-3 157
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-46 132	-16 405
Rabatter	0	-5 943
Kabel-tv-avgifter	346 752	346 752
Övriga ersättningar	24 335	29 970
Fakturerade kostnader	0	6 448
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 157 832</b>	<b>6 978 516</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	360
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>360</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-243 995	-453 750
Reparationer	-173 662	-156 748
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-218 748	-213 990
Försäkringspremier	-206 510	-184 386
Kabel- och digital-TV	-349 002	-349 002
Återbäring från Riksbyggen	2 800	1 000
Serviceavtal	-44 608	-40 439
Obligatoriska besiktningar	-15 457	-56 902
Snö- och halkbekämpning	-54 397	-91 276
Statuskontroll	0	-117 339
Förbrukningsinventarier	-13 280	-7 724
Vatten	-714 014	-609 285
Fastighetsel	-181 813	-156 404
Uppvärmning	-1 079 036	-1 000 033
Sophantering och återvinning	-158 519	-240 706
Förvaltningsarvode drift	-212 076	-190 397
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 662 317</b>	<b>-3 867 380</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-826 915	-698 206
IT-kostnader	-6 355	-3 582
Arvode, yrkesrevisorer	-26 000	-24 954
Övriga förvaltningskostnader	-12 008	-15 585
Kreditupplysningar	-4 125	-4 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 224	-32 541
Representation	0	-1 704
Kontorsmateriel	0	-1 409
Medlems- och föreningsavgifter	-5 600	-4 480
Bankkostnader	-3 995	-4 417
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-913 222</b>	<b>-791 153</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-81 450	-31 900
Sammanträdesarvoden	0	-75 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 858	-5 571
Sociala kostnader	-27 018	-34 675
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-115 326</b>	<b>-148 046</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-145 286	-145 286
Avskrivning Markanläggningar	-11 000	-11 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-196 160	-196 160
Avskrivning Installationer	-16 750	-16 750
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-369 196</b>	<b>-369 196</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	106 856	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	190 034
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	0
Övriga ränteintäkter	152	307
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>107 199</b>	<b>190 341</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-674 439	-706 968
Övriga räntekostnader	-457	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-674 896</b>	<b>-706 968</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 264 286	7 264 286
Mark	452 404	452 404
Tillkommande utgifter	9 518 860	9 518 860
Markanläggning	110 000	110 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 345 550</b>	<b>17 345 550</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-6 663 224	-6 517 938
Tillkommande utgifter	-2 992 620	-2 796 460
Markanläggningar	-99 000	-88 000
	<b>-9 754 844</b>	<b>-9 402 398</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-145 286	-145 286
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-196 160	-196 160
Årets avskrivning markanläggningar	-11 000	-11 000
	<b>-352 446</b>	<b>-352 446</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-10 107 290**      **-9 754 844****Restvärde enligt plan vid årets slut****7 238 260**      **7 590 706****Varav**

Byggnader	455 777	601 062
Mark	452 404	452 404
Tillkommande utgifter	6 330 080	6 526 240
Markanläggningar	0	11 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	85 600 000	84 400 000
Lokaler	2 566 000	3 143 000

**Totalt taxeringsvärde****88 166 000**      **87 543 000***varav byggnader**68 830 000*      *64 354 000**varav mark**19 336 000*      *23 189 000*

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	1 350 718	1 350 718
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 350 718</b>	<b>1 350 718</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-697 468	-680 718
	<b>-697 468</b>	<b>-680 718</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-16 750	-16 750
	<b>-16 750</b>	<b>-16 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-714 218	-697 468
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-714 218</b>	<b>-697 468</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>636 500</b>	<b>653 250</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	636 500	653 250

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
336 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	168 000	168 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>168 000</b>	<b>168 000</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	220 045	206 510
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 750	178 378
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 084	29 084
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 747	14 288
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>352 626</b>	<b>428 259</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	6 677 901	6 571 045
Transaktionskonto	3 077 190	1 710 601
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 755 091</b>	<b>8 281 646</b>



## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	20 346 489	20 622 614
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-297 500	-297 500
Lån som ska omsättas kommande verksamhetsår	-9 536 489	-10 950 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 512 500</b>	<b>9 375 114</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,82%	2026-01-30	2 362 364,00	0,00	27 000,00	2 335 364,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2026-01-30	3 847 500,00	0,00	45 000,00	3 802 500,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2026-06-01	3 462 750,00	0,00	64 125,00	3 398 625,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2028-04-30	3 620 000,00	0,00	40 000,00	3 580 000,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2028-04-30	7 330 000,00	0,00	100 000,00	7 230 000,00
<b>Summa</b>			<b>20 622 614,00</b>	<b>0,00</b>	<b>276 125,00</b>	<b>20 346 489,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 297 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 190 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 858 989 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 335 364 kr; 3 802 500 och 3 398 625 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	18 993	23 942
Upplupna räntekostnader	116 121	101 078
Upplupna driftskostnader	0	19 443
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	43 349
Upplupna elkostnader	16 275	16 312
Upplupna värmekostnader	150 011	148 176
Upplupna styrelsearvoden	60 450	76 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 612	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	589 134	318 752
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>971 596</b>	<b>747 253</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 162 000	24 162 000

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

---

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

### Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20/4-2026

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johnny Wid,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sofia Norén,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Lindgren,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Källén,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jakob Jakobsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den

---

Revision & Redovisning på Gotland AB  
Roger Mirchandani, Auktoriserad revisor

---

Karl-Erik Berglund  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575865622

## Dokument

### Årsredovisning 2025

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2026-04-20 12:55:21 CEST (+0200) av Ida Karlsson (IK)

Färdigställt 2026-04-24 10:32:48 CEST (+0200)

## Initierare

Ida Karlsson (IK)

Riksbyggen

ida.karlsson@riksbyggen.se

## Signerare

Johnny Wid (JW)

johnny.wid@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johnny Owe Wid"

Signerade 2026-04-20 13:43:24 CEST (+0200)

Sofia Norén (SN)

finoren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Märta Sofia Catarina Norén"

Signerade 2026-04-21 15:19:11 CEST (+0200)

Magnus Lindgren (ML)

magnusli82@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Magnus Karl Lindgren"

Signerade 2026-04-20 16:47:55 CEST (+0200)

Hans Källén (HK)

hasse.kallen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANS KÄLLÉN"

Signerade 2026-04-21 14:49:19 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575865622

Jakob Jakobsson (JJ)  
jakob.jakobsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof Jakob Jakobsson"  
Signerade 2026-04-23 14:19:13 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)  
roger.mirchandani@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roger Mirchandani"  
Signerade 2026-04-24 10:32:48 CEST (+0200)

Karl-Erik Berglund (KB)  
karl-erik.berglund@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl-Erik Ingemar Berglund"  
Signerade 2026-04-23 15:33:50 CEST (+0200)

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



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadrättsförening Visbyhus nr 12

Org.nr 734000-2653

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 nr 12 för räkenskapsåret 2025 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den

Roger Mirchandani  
Auktoriserad revisor

Karl-Erik Berglund  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575867859

## Dokument

Visbyhus nr 12 Rev.ber. 2025

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-20 12:57:02 CEST (+0200) av Ida

Karlsson (IK)

Färdigställt 2026-04-24 10:31:59 CEST (+0200)

## Initierare

Ida Karlsson (IK)

Riksbyggen

ida.karlsson@riksbyggen.se

## Signerare

Karl-Erik Berglund (KB)

karl-erik.berglund@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl-Erik Ingemar Berglund"

Signerade 2026-04-21 07:34:51 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roger Mirchandani"

Signerade 2026-04-24 10:31:59 CEST (+0200)

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



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RB BRF Visbyhus nr 12

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Visbyhus nr 12 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

