
Årsredovisning

RB BRF Visbyhus nr 13
Org nr: 7340002638

2025-01-01 – 2025-12-31



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus 13

Datum Torsdag den 21 maj 2026
Tid 18:00
Plats Lokalen Gurkan
Dagordning § 59 i stadgarna

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd.
- C. Val av stämмоordförande
- D. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- F. Val av rösträknare
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I. Framläggande av revisorernas berättelse
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- K. Beslut om resultatdisposition
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- O. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter (extern)
- R. Val av valberedning
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner och propositioner) som angetts i kallelsen:
- T. Stämmans avslutande

Välkomna

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 13
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 på Gotland.

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

Årets resultat är likvärdigt med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 35%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 383% till 296%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 600 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 820 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 80 m², vilket motsvarar 1 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gurkan 1 och 2 i Region Gotland med 374 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Tjelvarvägen 10-28 och Iridalsgatan 2-80 i Visby.

Föreningen är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Hyresrätt	Summa
8	136	200	29	1	374

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Mc platser	Carport platser
4	14	252	5	168

Total tomtarea	59 718 m ²
Bostäder bostadsrätt	28 894 m ²
Lokaler hyresrätt	560 m ²
Årets taxeringsvärde	273 242 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	241 159 000 kr



Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,73 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 493 tkr och planerat underhåll för 511 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 kostnadsmässigt. 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.

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 nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Byte pump slangar tvättstuga	18 988
Installationer armaturer sensorer	166 939
Nya dörrar kvarterslokalen	68 658
Målning p-plaser linjer	256 006



Beskrivning	År
Stambyte	2011/2014
Asfalt	2014
Belysning	2015
Lägenhetsdörrar, Balkongdörrar och fönster	2015/2016
El & Låssystem	2016
Kodlås	2018/2019
Lokaler	2019
Ventilation	2019
Målning trapphus	2022/2023
Planteringar	2022
Garage o p-platser	2022
Låssystem	2020
Byte hängrännor	2020
Markytor, borttag av träd	2020
Garage o p-platser	2020
Tvättstuga, borttag av oljetank, planeringar mm	2021
El installation	2021
Målning entrédörrar	2021
Garage, p-platser, portar o dörrar	2022
Installationer	2022
Målning trapphus	2023
Installation el	2023
Akustikundertak	2023
Markytor, skärmtak	2023
Garage och p-platser	2023
Tvättstugor	2024
Installationer el i carport	2024
Genomgång balkonger, byte portar	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Holmstedt	Ordförande	2027
Peter Landergren	Ledamot	2026
Charlotte Nyman	Ledamot	2027
Birgitta Thomsson	Ledamot	2026
Håkan Lagerqvist	Ledamot	2027
Mats Åhlberg	Ledamot	2027
Ida Karlsson	Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2026
Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision o Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026
Ingrid Johansson	Intern revisor	2026

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torgny Ammunet, sammankallande	2026
Magnus Ekström	2026
Ronny Larsson	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 467 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 50 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 49 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 468 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 4 % från 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 732 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 36 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.)

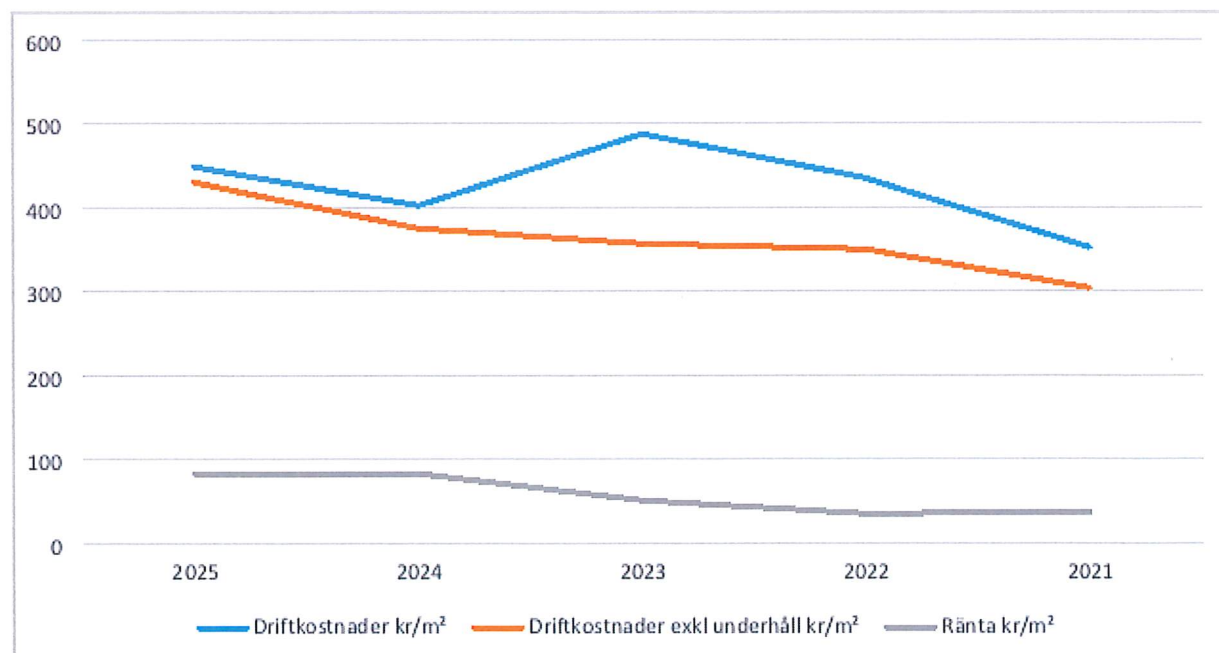


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	23 113	22 043	20 941	19 957	19 137
Rörelsens intäkter	23 500	22 057	21 181	20 104	19 265
Resultat efter finansiella poster*	1 220	1 675	-404	13	2 030
Resultat exkl avskrivningar	4 820	5 443	2 952	3 381	5 016
Balansomslutning	108 607	106 268	105 786	106 067	106 222
Årets kassaflöde	2 320	3 246	2 896	1 525	-2 474
Soliditet %*	13	2	11	11	11
Likviditet %	282	383	293	34	271
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	95	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	760	723	689	659	636
Driftkostnader kr/kvm	447	402	487	435	350
Energikostnad kr/kvm*	285	255	238	234	192
Underhållsfond kr/kvm	213	179	117	161	160
Sparande kr/kvm*	182	219	232	201	218
Ränta kr/kvm	96	82	49	34	37
Skuldsättning kr/kvm*	2 987	3 030	3 046	3 109	3 079
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 045	3 089	3 116	3 179	3 150
Räntekänslighet %*	4,0	4,3	4,5	6,5	4,9

* 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	1 277 256	5 274 784	4 806 581	1 675 321
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 675 321	-1 675 321
Reservering underhållsfond		1 496 000	-1 496 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-510 591	510 591	
Årets resultat				1 220 324
Vid årets slut	1 277 256	6 260 193	5 496 493	1 220 324

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 481 902
Årets resultat	1 220 324
Årets fondreservering	-1 496 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	510 591
Summa	6 716 817

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 716 817**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	23 112 557	22 043 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	387 088	13 498
Summa		23 499 645	22 056 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 170 031	-11 846 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 130 922	-1 028 700
Personalkostnader	Not 6	-1 811 072	-1 609 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 600 345	-3 767 651
Övriga rörelsekostnader		-29 992	-160 285
Summa rörelsekostnader		-19 742 362	-18 412 446
Rörelseresultat		3 757 283	3 644 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	277 415	438 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 814 374	-2 407 625
Summa finansiella poster		-2 536 959	-1 969 039
Resultat efter finansiella poster		1 220 324	1 675 321
Årets resultat		1 220 324	1 675 321



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	80 713 262	83 570 963
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 239 479	2 562 023
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	3 272 823	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 225 564	86 132 985
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	561 000	561 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		561 000	561 000
Summa anläggningstillgångar		86 786 564	86 693 985
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 538	11 544
Övriga fordringar		153 986	155 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	999 135	1 060 980
Summa kortfristiga fordringar		1 154 659	1 228 235
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	20 665 982	18 345 940
Summa kassa och bank		20 665 982	18 345 940
Summa omsättningstillgångar		21 820 642	19 574 175
Summa tillgångar		108 607 205	106 268 160



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 277 256	1 277 256
Fond för yttre underhåll		6 260 193	5 274 784
Summa bundet eget kapital		7 537 449	6 552 040
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 496 493	4 806 581
Årets resultat		1 220 324	1 675 321
Summa fritt eget kapital		6 716 817	6 481 902
Summa eget kapital		14 254 266	13 033 942
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 433 000	43 719 000
Summa långfristiga skulder		32 433 000	43 419 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 368 000	0
Nästa års omsättning av lån, kortfristig del	Not 16	54 178 500	45 202 733
Leverantörsskulder		1 864 311	1 354 977
Skatteskulder		60 753	73 486
Övriga skulder		1 102 704	488 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 345 671	2 395 714
Summa kortfristiga skulder		63 287 939	49 515 218
Summa eget kapital och skulder		108 607 205	106 268 160



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 757 283	3 644 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 600 345	3 767 651
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	29 992	160 285
	7 387 620	7 572 296
Erhållen ränta	277 415	438 586
Erlagd ränta	-2 814 374	-2 407 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 850 661	5 603 257
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	73 576	-218 587
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 630 954	44 009 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 555 192	49 394 498
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-450 092	0
Investeringar i inventarier	0	-1 196 000
Investeringar i pågående byggnation	-3 272 823	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 722 915	-1 196 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 762 235	-44 702 732
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 762 235	-44 702 732
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 070 042	3 495 766
Likvida medel vid årets början	18 595 940	15 100 175
Likvida medel vid årets slut	20 665 982	18 595 940
Kassa och Bank BR	20 665 982	18 595 940



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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Hänsyn har tagits i beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	15-120

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 i flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

- Stomme: 120 år
- Installationer, värme, VA 15-56 år
- Inre ytskikt 20-26 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 24-45år
- Installationer, 27 år



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	21 084 216	19 891 200
Hyror, bostäder	103 188	97 992
Hyror, lokaler	168 148	167 800
Hyror, garage	54 840	54 840
Hyror, p-platser	591 937	596 696
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 923	-4 710
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-747	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 422	-24 829
Elavgifter	926 114	1 069 073
Övriga lokalintäkter	10 600	0
Övriga ersättningar	190 606	195 246
Summa nettoomsättning	23 112 557	22 043 308

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	741	0
Övriga rörelseintäkter	11 124	13 498
Försäkringsersättningar	375 223	0
Summa övriga rörelseintäkter	387 088	13 498

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-510 591	-816 963
Reparationer	-1 492 519	-424 441
Självrisk	0	-1 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-657 196	-621 210
Försäkringspremier	-470 657	-420 233
Kabel- och digital-TV	-511 465	-542 128
Återbäring från Riksbyggen	2 500	800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 065
Serviceavtal	-189 325	-146 841
Obligatoriska besiktningar	0	-7 538
Bevakningskostnader	-29 196	-19 888
Ersättningar till hyresgäster	-250	0
Förbrukningsinventarier	-205 189	-209 454
Fordons- och maskinkostnader	-43 499	-103 653
Vatten	-2 586 537	-2 208 458
Fastighetsel	-1 511 340	-1 339 052
Laddstolpar	-17 464	-15 100
Uppvärmning	-4 281 799	-3 918 367
Sophantering och återvinning	-554 178	-844 020
Förvaltningsarvode drift	-111 325	-200 660
Summa driftskostnader	-13 170 031	-11 846 068



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-745 178	-737 010
IT-kostnader	-35 434	-36 077
Arvode, yrkesrevisorer	-38 713	-31 823
Övriga försäljningskostnader	-13 759	-14 434
Övriga förvaltningskostnader	-45 405	-24 331
Kreditupplysningar	-8 291	-5 541
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-122 237	-81 841
Representation	-4 172	-4 686
Kontorsmateriel	-20 393	-35 804
Telefon och porto	-5 119	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3 337
Medlems- och föreningsavgifter	-28 217	-24 574
Konsultarvoden	-54 103	-17 821
Bankkostnader	-9 902	-11 420
Summa övriga externa kostnader	-1 130 922	-1 028 700

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-849 207	-795 924
Lön till övrig personal	-85 100	0
Uttagsskatt	-282 779	-260 600
Styrelsearvoden	-188 134	-209 921
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 320	0
Pensionskostnader	-51 731	-35 734
Övriga personalkostnader	-16 082	-12 653
Sociala kostnader	-328 719	-294 910
Summa personalkostnader	-1 811 072	-1 609 742

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 005 782	-3 134 846
Avskrivning Markinventarier	-272 018	-272 018
Avskrivning Maskiner och inventarier	-227 181	-265 424
Avskrivning Installationer	-95 363	-95 363
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 600 345	-3 767 651



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	274 835	430 594
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	326	4 685
Övriga ränteintäkter	2 254	3 307
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	277 415	438 586

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 814 114	-2 405 979
Övriga räntekostnader	-260	-1 646
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 814 374	-2 407 625

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	128 012 804	128 012 804
Mark	1 722 978	1 722 978
Markanläggning	306 938	306 938
Markinventarier	2 912 611	2 912 611
Summa	132 955 331	132 955 331
Årets anskaffning	450 092	0
Årets utrangering	-52 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 352 923	132 955 331

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-48 068 944	-40 985 879
Tillkommande utgifter	0	-3 948 219
Markanläggningar	-306 938	-306 938
Markinventarier	-1 008 487	-736 469
	-49 384 369	-45 977 505

Årets avskrivningar

Årets utrangering	22 507	0
Årets avskrivning byggnader	-3 005 782	-3 134 846
Årets avskrivning markinventarier	-272 018	-272 018
	-3 255 293	-3 406 864

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-52 639 662	-49 384 369
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	77 358 176	78 955 352
Mark	1 722 978	1 722 978
Markinventarier	1 632 106	1 904 124



Totalt taxeringsvärde	273 242 000	241 159 000
<i>varav byggnader</i>	<i>223 674 000</i>	<i>191 635 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 568 000</i>	<i>49 524 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 030 288	1 508 113
Inventarier och verktyg	2 426 323	2 426 323
Installationer	1 730 331	1 730 331
	6 186 942	5 664 767
Årets anskaffningar/utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	1 196 000
Maskiner och inventarier	0	-673 825
	0	522 175
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 186 942	6 186 942
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-656 300	-412 751
Inventarier och verktyg	-2 382 573	-2 360 699
Installationer	-586 046	-490 683
	-3 624 919	-3 264 133
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-205 306	-243 549
Inventarier och verktyg	-21 875	-21 875
Installationer	-95 363	-95 363
	-322 544	-360 787
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 947 463	-3 624 920
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 239 479	2 562 022
Varav		
Maskiner och inventarier	1 168 681	1 379 229
Inventarier och verktyg	21 874	43 749
Installationer	1 048 922	1 144 285
Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2025-12-31	2024-12-31
Energispar	3 272 823	
Vid årets slut	3 272 823	0



Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
1 122 garantikapitalbevis i intresseföreningen	561 000	561 000
Summa andra långfristiga fordringar	561 000	561 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	501 601	470 657
Förutbetalda driftkostnader	0	3 634
Förutbetalt förvaltningsarvode	189 173	182 678
Förutbetald elavgift	142 700	243 003
Förutbetald kabel-tv-avgift	127 878	127 866
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 748	500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 036	32 641
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	999 135	1 060 980

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	17 689 834	15 910 184
Transaktionskonto	2 976 149	2 435 756
Summa kassa och bank	20 665 982	18 345 940

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	87 979 500	88 921 733
Nästa års amortering av lån, korfristig del	-54 178 500	-44 404 733
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 368 000	-798 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 433 000	43 719 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-08-15	22 800 000,00	-22 800 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,69%	2026-01-19	11 172 000,00	0,00	228 000,00	10 944 000,00
SBAB	2,60%	2026-05-17	0,00	22 800 000,00	142 500,00	22 657 500,00
SBAB	1,64%	2026-12-11	22 173 000,00	0,00	228 000,00	21 945 000,00
SBAB	4,07%	2028-01-14	11 172 000,00	0,00	114 000,00	11 058 000,00
SBAB	3,03%	2030-09-13	21 604 733,00	0,00	229 733,00	21 375 000,00
Summa			88 921 733,00	0,00	942 233,00	87 979 500,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 368 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 472 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 81 139 500 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 SBAB lån om 10 944 000 kr, 22 657 500 kr och 21 945 000 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 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	138 761	134 884
Upplupna sociala avgifter	28 363	28 363
Upplupna räntekostnader	521 798	91 386
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 842
Upplupna elkostnader	169 135	153 773
Upplupna värmekostnader	542 361	517 081
Upplupna styrelsearvoden	90 272	90 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 995	115 867
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 305	628
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 840 681	1 259 598
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 345 671	2 395 714

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	109 450 000	109 450 000

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 2026-04-12

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Björn Holmstedt,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Landergren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Håkan Lagerqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birgitta Thomsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Charlotte Nyman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mats Åhlberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ida Karlsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Ingrid Johansson/Intern revisor
Brf Visbyhus 13



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 13
Org.nr 734000-2638

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 revisions sed 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 revisors sed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisionsssed 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 13 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Ingrid Johansson
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557575174631

Document

Årsredovisning - 2025.879

Main document

23 pages

Initiated on 2026-04-13 10:02:06 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2026-04-15 15:23:25 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Ida Karlsson (IK)

ida.karlsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "IDA KARLSSON"

Signed 2026-04-13 12:45:48 CEST (+0200)

Björn Holmstedt (BH)

bjornh@bjh.se



The name returned by Swedish BankID was "Björn Mikael Holmstedt"

Signed 2026-04-13 15:14:24 CEST (+0200)

Birgitta Thomsson (BT)

fiffiford@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "BIRGITTA THOMSSON"

Signed 2026-04-13 10:32:20 CEST (+0200)

Charlotte Nyman (CN)

charlotte.4@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Eva Charlotte Nyman"

Signed 2026-04-14 07:29:09 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575174631

Håkan Lagerqvist (HL)
hakan.lagerqvist@svenskaspel.se



The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN LAGERQVIST"
Signed 2026-04-13 10:04:41 CEST (+0200)

Mats Åhlberg (MÅ)
matsaa@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Mats Nils Johannes Åhlberg"
Signed 2026-04-13 16:23:30 CEST (+0200)

Peter Landergren (PL)
peter.landergren@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER LANDERGREN"
Signed 2026-04-13 14:20:08 CEST (+0200)

Ingrid Johansson (IJ)
injo56@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "INGRID JOHANSSON"
Signed 2026-04-14 08:39:37 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"
Signed 2026-04-15 15:23:25 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575174631

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>



Verification

Document ID 09222115557575358535

Document

Visbyhus nr 13 Revisionsberättelse 2025

Main document

3 pages

Initiated on 2026-04-14 14:20:34 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2026-04-15 15:22:14 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2026-04-15 15:22:14 CEST (+0200)

Ingrid Johansson (IJ)

injo56@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "INGRID JOHANSSON"

Signed 2026-04-14 14:25:20 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>



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, fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 skuldyngd 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 planliga 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 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 13 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

