

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Visbyhus nr 1
Org nr: 7340002554



Medlemsvinst

RB BRF Visbyhus nr 1 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 700 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 1 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 1941-08-13. Nuvarande stadgar registrerades 2025-06-03. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader i form av underhåll. Även föreningens driftkostnader har ökat, såsom kostnader för uppvärmning och vatten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 76% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 492% till 217%.

I resultatet ingår avskrivningar med 73 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 420 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna 7, 8, 12 och 13 i kvarteret Narcissen i Region Gotland med därpå uppförda 5 st byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Ekmansgatan 1-9 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	20

Total tomtarea 4 590 m²

Total bostadsarea 1 000 m²

Årets taxeringsvärde 11 100 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Driftövervakning
Riksbyggen	Låsjour
Visby vitvaror & Tvättstugeshall AB	Tvättstugeshall
GEAB	El och fjärrvärme
Telia	TV, data och telefoni via fiber

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 29 tkr och planerat underhåll för 1 585 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 498 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 498 kr/m². Den rekommenderade årliga avsättningen är 483 tkr, vilket motsvarar 483 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 483 tkr (483kr/m²). 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
Badrum	2000
Elinstallationer	2000
Fasader	2000
Stambyte	2000
Dränering	2009
Trapphus	2013
Källartrapp	2016
Fönsterbyte	2016
Målning entrétag	2017
Ny tvättmaskin	2020
Slipning & behandling entréportar	2020
Genomgång av fönster	2020
Kontroll av ventiler i badrum	2020
Underhållsspolning av avloppsstammar	2021
Byte av fönster i alla kök och sovrum	2022
Ny tvättmaskin och torktumlare	2023
Renovering av tak hus 1 och hus 5	2024

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Torkskåp)	36 875
Renovering av tak hus 3,7 & 9.	1 533 963
Underhåll av fasad	14 638

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonathan Johansson	Ordförande	2026
Cecilia Björkander	Ledamot	2026
Sebastian Kippel	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hillevi Knutas	Suppleant	2026
Oskar Lindström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Svedhammer	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Friis	2026
Sofia Svedhammer	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen gjort en nyupplåning om 1,0 mkr för att finansiera resterande av tak-underhållet som påbörjades 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 25 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 241 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

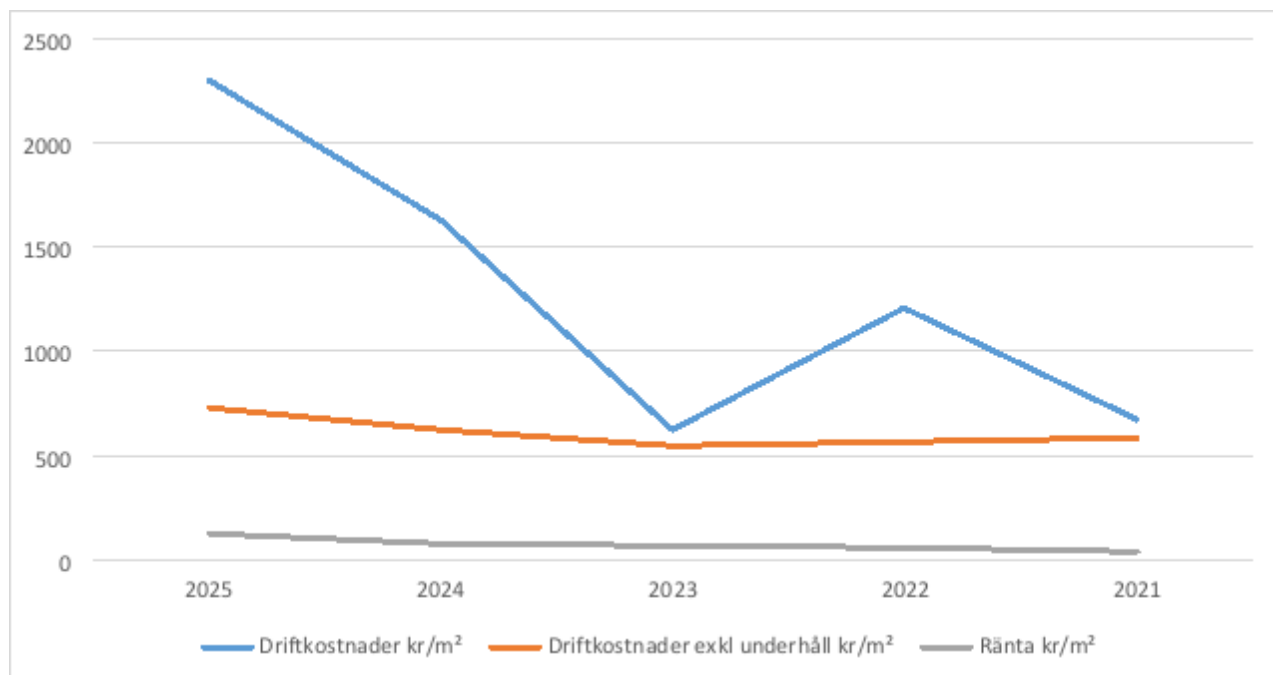


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	1 298	1 298	1 033	1 034
Rörelsens intäkter	1 298	1 298	1 033	1 036
Resultat efter finansiella poster*	-1 493	-739	14	-538
Resultat exkl avskrivningar	-1 420	-666	87	-465
Balansomslutning	3 614	4 019	3 358	3 376
Årets kassaflöde	-339	728	47	-272
Soliditet %*	-59	-16	3	3
Likviditet %	217	492	242	274
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 294	1 294	1 029	1 029
Driftkostnader kr/kvm	2 280	1 627	624	1 207
Energikostnad kr/kvm*	466	375	336	323
Underhållsfond kr/kvm	108	375	520	254
Sparande kr/kvm*	165	340	162	182
Ränta kr/kvm	137	78	69	59
Skuldsättning kr/kvm*	5 350	4 458	3 046	3 131
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 350	4 458	3 046	3 131
Räntekänslighet %*	4,1	3,4	3,0	3,0

* 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.

Förklaring negativt resultat:

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört underhåll på taket motsvarande en kostnad om ca 1,5 mkr. Vilket ligger till grund för ett negativt resultat. Även ökade driftkostnader har påverkat föreningens resultat negativt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 250	375 000	-280 452	-738 607
Disposition enl. årsstämmobeslut			-738 607	738 607
Reservering underhållsfond		483 000	-483 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-750 000	750 000	
Årets resultat				-1 493 399
Vid årets slut	14 250	108 000	-752 059	-1 493 399

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 019 059
Årets resultat	-1 493 399
Årets fondreservering enligt stadgarna	-483 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	750 000
Summa	-2 245 458

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 245 458**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 297 853	1 297 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	300
Summa rörelseintäkter		1 298 153	1 298 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 280 255	-1 627 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 391	-244 548
Personalkostnader	Not 6	-36 798	-20 612
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-73 104	-73 104
Summa rörelsekostnader		-2 638 548	-1 965 442
Rörelseresultat		-1 340 395	-667 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 408	6 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-154 412	-77 544
Summa finansiella poster		-153 004	-71 317
Resultat efter finansiella poster		-1 493 399	-738 607
Årets resultat		-1 493 399	-738 607



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 503 199	2 576 303
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 503 199	2 576 303
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		2 513 199	2 586 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		726	868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	105 299	99 054
Summa kortfristiga fordringar		106 025	99 922
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	994 500	1 333 108
Summa kassa och bank		994 500	1 333 108
Summa omsättningstillgångar		1 100 525	1 433 030
Summa tillgångar		3 613 724	4 019 333



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 250	14 250
Fond för yttre underhåll		108 000	375 000
Summa bundet eget kapital		122 250	389 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-752 059	-280 452
Årets resultat		-1 493 399	-738 607
Summa fritt eget kapital		-2 245 458	-1 019 059
Summa eget kapital		-2 123 209	-629 810
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 677 553	2 762 327
Summa långfristiga skulder		2 677 553	2 762 327
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 672 659	1 695 537
Leverantörsskulder		184 938	70 882
Skatteskulder		1 257	2 320
Övriga skulder		24 952	8 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	175 574	109 208
Summa kortfristiga skulder		3 059 380	1 886 815
Summa eget kapital och skulder		3 613 724	4 019 333



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 340 395	-667 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	73 104	73 104
	-1 267 291	-594 186
Erhållen ränta	1 408	6 226
Erlagd ränta & pantavgifter (nyupplåning)	-154 412	-77 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 420 295	-665 504
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-6 103	-6 897
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 172 565	1 315 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-253 833	643 324
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-1 084 774	-1 415 536
Upptagna lån	1 000 000	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 774	84 464
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-338 608	727 788
Likvida medel vid årets början	1 333 108	605 321
Likvida medel vid årets slut	994 500	1 333 108
Kassa och Bank BR	994 500	1 333 108



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	67
Installationer	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	1 240 680	1 240 680
Elavgifter	360	360
Kabel-tv-avgifter	52 800	52 800
Övriga ersättningar	4 018	4 012
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Summa nettoomsättning	1 297 853	1 297 852

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	300
Summa övriga rörelseintäkter	300	300

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 585 476	-1 005 169
Reparationer	-28 758	-21 386
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 300	-31 800
Försäkringspremier	-44 100	-39 374
Kabel- och digital-TV	-53 130	-53 130
Återbäring från Riksbyggen	700	200
Obligatoriska besiktningar	0	-18 625
Snö- och halkbekämpning	-10 340	-17 177
Förbrukningsinventarier	-1 236	-2 348
Vatten	-172 873	-125 131
Fastighetsel	-29 035	-23 962
Uppvärmning	-264 386	-226 134
Sophantering och återvinning	-54 467	-58 288
Förvaltningsarvode drift	-3 854	-4 854
Summa driftskostnader	-2 280 255	-1 627 178

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-207 349	-202 861
IT-kostnader	-2 909	-2 461
Arvode, yrkesrevisor	-24 438	-22 894
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 499	-5 474
Kreditupplysningar	-750	-232
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 058	-4 011
Representation	0	-687
Kontorsmateriel	-1 213	-325
Medlems- och föreningsavgifter	-1 000	-800
Bankkostnader	-2 117	-4 803
Övriga externa kostnader	-2 000	0
Summa övriga externa kostnader	-248 391	-244 548

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-7 100
Sammanträdesarvoden	-13 000	-7 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Sociala kostnader	-8 798	-4 712
Summa personalkostnader	-36 798	-20 612



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-73 104	-73 104
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-73 104	-73 104

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 369	6 177
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	32
Övriga ränteintäkter	10	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 408	6 226

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-137 453	-77 544
Räntekostnader till kreditinstitut	-84	0
Övriga finansiella kostnader	-16 875	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-154 412	-77 544

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 873 600	4 873 600
Mark	27 900	27 900
	4 901 500	4 901 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 901 500	4 901 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 325 198	-2 252 094
	-2 325 198	-2 252 094

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-73 104	-73 104
	-73 104	-73 104

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 398 302	-2 325 198
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	2 475 298	2 548 403
Mark	27 900	27 900

Taxeringsvärden

Bostäder	11 100 000	10 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	11 100 000	10 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 600 000</i>	<i>7 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 500 000</i>	<i>3 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	7 125	7 125
Installationer	26 000	26 000
	33 125	33 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 125	33 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-7 125	-7 125
Installationer	-26 000	-26 000
	-33 125	-33 125
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 125	-7 125
Installationer	-26 000	-26 000
	-33 125	-33 125
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andra aktier och andelar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 315	0
Förutbetalda försäkringspremier	47 000	44 100
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 557	50 526
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 428	4 428
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 299	99 054

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	428 336	28 282
Transaktionskonto	566 163	1 304 826
Summa kassa och bank	994 500	1 333 108

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 350 212	4 457 864
Nästa år omsättning av lån	-2 552 507	-1 595 385
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 152	-100 152
Långfristig skuld vid årets slut	2 677 553	2 762 327

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2026-09-30	1 092 479,00	0,00	24 972,00	1 067 507,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2026-09-30	1 500 000,00	0,00	15 000,00	1 485 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2027-01-30	270 000,00	0,00	7 500,00	262 500,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2027-06-01	0,00	1 000 000,00	10 000,00	990 000,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2028-06-01	1 092 327,00	0,00	27 656,00	1 064 671,00
STADSHYPOTEK	3,39%	2029-03-30	503 058,00	0,00	22 524,00	480 534,00
Summa			4 457 864,00	1 000 000,00	107 652,00	5 350 212,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 152 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 480 608 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 749 452 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 handelsbankens lån om 1 067 507 kr och 1 485 000 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 sociala avgifter	8 798	0
Upplupna räntekostnader	14 398	12 455
Upplupna elkostnader	2 530	2 308
Upplupna värmekostnader	29 629	30 086
Upplupna styrelsearvoden	28 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 219	64 359
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 574	109 208

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 659 175	4 659 175

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den: 2026-04-16

Datum för när årsredovisningen beslutades i år: 2026-04-17

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av det digitala signeringen.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonathan Johansson, ordförande.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Cecilia Björkander, styrelseledamot.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sebastian Kippel, RB-ledamot.

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revision och Redovisning på Gotland AB

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Daniel Alverbro
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557576536548

Document

Årsredovisning 2025 RBF Visbyhus nr 1
Main document
19 pages
Initiated on 2026-04-27 13:40:32 CEST (+0200) by
Sebastian Kippel (SK)
Finalised on 2026-05-05 13:37:47 CEST (+0200)

Signatories

Sebastian Kippel (SK)
Riksbyggen
sebastian.kippel@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "SEBASTIAN KIPPEL"
Signed 2026-04-27 13:44:27 CEST (+0200)

Jonathan Johansson (JJ)
jonen_johansson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JONATHAN JOHANSSON"
Signed 2026-04-27 15:25:40 CEST (+0200)

Cecilia Björkander (CB)
bjorkanderecilia@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CECILIA BJÖRKANDER"
Signed 2026-04-29 00:40:51 CEST (+0200)

Daniel Alverbro (DA)
alverbro@mail.com



The name returned by Swedish BankID was "Daniel Alverbro"
Signed 2026-05-04 13:12:41 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576536548

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2026-05-05 13:37:47 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 1

Org.nr 734000-2554

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 1 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

Daniel Alvebro

Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557576539499

Document

Visbyhus 1 rev.ber 2025

Main document

3 pages

Initiated on 2026-04-27 13:42:36 CEST (+0200) by

Sebastian Kippel (SK)

Finalised on 2026-05-08 17:50:52 CEST (+0200)

Initiator

Sebastian Kippel (SK)

Riksbyggen

sebastian.kippel@riksbyggen.se

Signatories

Daniel Alverbro (DA)

alverbro@mail.com



The name returned by Swedish BankID was "Daniel Alverbro"

Signed 2026-05-08 17:50:52 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2026-05-05 13:37:01 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>

