

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Visbyhus nr 11
Org nr: 7340002646



Medlemsvinst

RB BRF Visbyhus nr 11 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 800 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 11
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 1961-10-27. Nuvarande stadgar registrerades 2025-03-25. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader samt lägre reparationskostnader. Räntekostnaderna och övriga externa kostnader här däremot ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 68% till 48%.

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 142% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 461 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 140 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen fastigheten Reveljen 1 i Region Gotland med 171 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är 5–13 A-D i Visby.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	60
3 rum och kök	57
4 rum och kök	9
5 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	10
Antal p-platser	197

Total tomtarea	26 637 m ²
Total bostadsarea	11 019 m ²
Lokaler hyresrätt	74 m ²

Årets taxeringsvärde	124 424 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	121 472 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Jourttjänst och beredskap
Securitas	Låsöppning
Tele2	TV, bredband och telefoni
GEAB	El och fjärrvärme
Ragnsells	Källsortering
Samhall	Städning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Avarn	Parkeringsövervakning
Anticimex	Fågelavtal och brandskyddsavtal
Electrolux	Service av tvättstugeutrustning

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 257 tkr och planerat underhåll för 831 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar sedan 2025 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. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 838 tkr per år (341 kr/m²). Av detta är 923 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 2 915 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 781 tkr (69 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stamrenovering, relining	2008-2009	
Fasadputsning	2010	
Balkongrenovering	2010	
Installationer	2014	Nydragning stammar vatten
Lägenhetsdörrar och undertak i trapphus	2014	
Fläktbyten	2015	
Markytor	2017	Iordningsställande parkeringsytor
Stamspolning	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	inkl injustering
Byte av franska balkongdörrar(resterande)	2018	
Byte armaturer och stolpbelysning	2019	
Låsbyte	2019	
Renovering tvättstugor	2020/2022	
Byte låssystem, målning portar	2020	
Installationer utebelysning	2021	
Byte trapphusbelysning	2022/2023	
Termostatbyte och värmecentral	2024/2025	
Årets utförda underhåll (i kr)		
Beskrivning	Belopp	
Termostatbyte och värmecentral	385 953	
Renovering lekplats	445 283	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Eklund	Ordförande	2026
Anna Ekman	Sekreterare	2027
Leif Ingman	Vice ordförande	2026
Kristina Hansson	Ledamot	2027
Lotta Simonsson	Ledamot	2026
Caroline Gravander	Ledamot	2027
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Arweson	Suppleant	2026
Jonas Öijer	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026
Pia Vernersson	Förtroendevald revisor	2026
Doris Pöppel	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Modigh	2026
Pekka Sillanpää	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts. Läs mer om detta på sida 4 under Underhållsplan samt i noterna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 220 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 8,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 841 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.

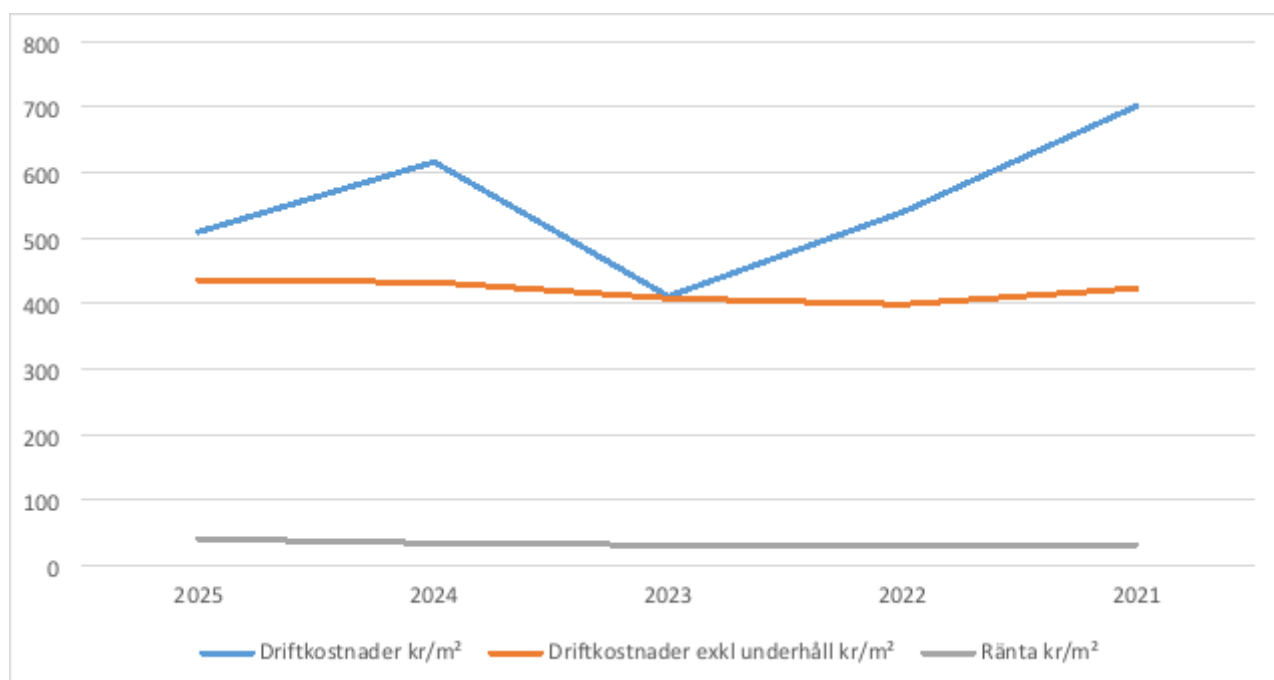
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	9 640	8 898	8 337	8 101
Rörelsens intäkter	9 687	8 899	8 387	8 107
Resultat efter finansiella poster*	1 679	6	2 004	646
Resultat exkl avskrivningar	2 140	581	2 579	1 221
Balansomslutning	18 015	16 937	18 114	16 733
Årets kassaflöde	1 421	-561	1 853	-740
Soliditet %*	-32	-43	-41	-56
Likviditet %	176	142	151	98
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	841	775	705	684
Driftkostnader kr/kvm	515	623	417	547
Energikostnad kr/kvm*	276	252	239	225
Underhållsfond kr/kvm	365	370	336	126
Sparande kr/kvm*	268	238	237	254
Ränta kr/kvm	39	35	30	29
Skuldsättning kr/kvm*	1 943	2 029	2 119	2 225
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 956	2 043	2 134	2 240
Räntekänslighet %*	2,3	2,6	3,0	3,3

* 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

Bundet		Fritt		
Eget kapital i kr				
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	579 802	4 100 336	−12 044 986	5 853
Disposition enl. årsstämmobeslut			5 853	−5 853
Reservering underhållsfond		781 000	−781 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−831 236	831 236	
Årets resultat				1 678 634
Vid årets slut	579 802	4 050 100	−11 988 897	1 678 634

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 039 133
Årets resultat	1 678 634
Årets fondreservering	-781 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	831 236
Summa	-10 310 263

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 10 310 263

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	9 640 472	8 897 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 667	1 455
Summa		9 687 139	8 899 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 708 353	-6 907 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 303 206	-968 758
Personalkostnader	Not 6	-137 775	-147 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 208	-574 658
Summa rörelsekostnader		-7 610 543	-8 598 343
Rörelseresultat		2 076 596	300 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 957	94 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-436 919	-389 955
Summa finansiella poster		-397 962	-295 061
Resultat efter finansiella poster		1 678 634	5 853
Årets resultat		1 678 634	5 853



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 326 205	12 787 413
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 326 205	12 787 413
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	256 500	256 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		256 500	256 500
Summa anläggningstillgångar		12 582 705	13 043 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 13	80 528	79 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	623 385	506 901
Summa kortfristiga fordringar		703 913	586 483
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 728 164	3 306 692
Summa kassa och bank		4 728 164	3 306 692
Summa omsättningstillgångar		5 432 077	3 893 176
Summa tillgångar		18 014 782	16 937 089



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		579 802	579 802
Fond för yttre underhåll		4 050 100	4 100 336
Summa bundet eget kapital		4 629 902	4 680 138
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 988 897	-12 044 986
Årets resultat		1 678 634	5 853
Summa fritt eget kapital		-10 310 263	-12 039 133
Summa eget kapital		-5 680 361	-7 358 995
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 470 194	18 571 026
Summa långfristiga skulder		12 470 194	18 571 026
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 085 832	3 935 672
Leverantörsskulder		918 846	651 782
Skatteskulder		32 980	22 753
Övriga skulder		0	6 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 187 290	1 108 437
Summa kortfristiga skulder		11 224 949	5 725 058
Summa eget kapital och skulder		18 014 782	16 937 089

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 076 596	300 914
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	461 208	574 658
	2 537 804	875 572
Erhållen ränta	38 957	94 894
Erlagd ränta	-436 919	-389 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 139 842	580 511
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-117 429	41 153
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	5 499 891	-966 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 522 304	-345 197
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	-6 100 832	-215 672
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 100 832	-215 672
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 421 472	-560 869
Likvida medel vid årets början	3 306 692	3 867 561
Likvida medel vid årets slut	4 728 164	3 306 692
Kassa och Bank BR	4 728 164	3 306 692

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

Anläggningstillgångar	Antal år
Stomme	120
Stamledning värme	67
Stamledning VA	70
Fasad	40
Tak	45
Fönster	50
El	65

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	9 265 260	8 539 164
Hyrer, lokaler	69 696	69 028
Hyrer, garage	52 536	52 536
Hyrer, p-platser	208 800	208 790
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-698
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 940	-5 940
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 263	-1 349
Övriga ersättningar	51 383	36 271
Summa nettoomsättning	9 640 472	8 897 802

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	46 667	3 580
Försäkringsersättningar	0	-2 125
Summa övriga rörelseintäkter	46 667	1 455

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-831 236	-2 061 798
Reparationer	-256 780	-341 966
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-299 044	-283 450
Försäkringspremier	-288 871	-257 922
Kabel- och digital-TV	-243 265	-242 811
Återbäring från Riksbyggen	2 800	800
Serviceavtal	-95 873	0
Obligatoriska besiktningar	-2 788	-75 801
Bevakningskostnader	0	-14 857
Snö- och halkbekämpning	-59 187	-134 665
Förbrukningsinventarier	-164 241	-150 111
Vatten	-1 069 129	-938 183
Fastighetsel	-282 706	-232 744
Uppvärmning	-1 706 319	-1 621 028
Sophantering och återvinning	-228 051	-320 713
Förvaltningsarvode drift	-183 663	-231 966
Summa driftskostnader	-5 708 353	-6 907 215

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-880 035	-806 468
Arvode, yrkesrevisorer	-26 910	-25 565
Övriga förvaltningskostnader	-40 837	-43 125
Kreditupplysningar	-2 142	-4 226
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 454	-34 212
Representation	-59	-5 525
Kontorsmateriel	-7 530	-14 885
Medlems- och föreningsavgifter	-8 550	-6 840
Konsultarvoden	-273 039	0
Bankkostnader	-5 034	-5 958
Övriga externa kostnader	-618	-21 955
Summa övriga externa kostnader	-1 303 206	-968 758

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-98 550	-109 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 287	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Sociala kostnader	-28 938	-34 212
Summa personalkostnader	-137 775	-147 712

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-434 159	-184 729
Avskrivning Markanläggningar	-27 049	-16 929
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-373 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-461 208	-574 658

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	37 658	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	92 814
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	353	427
Övriga ränteintäkter	946	1 652
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 957	94 894

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-436 907	-389 666
Övriga räntekostnader	-11	-289
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-436 919	-389 955

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 236 462	9 236 462
Mark	624 601	624 601
Tillkommande utgifter	17 359 140	17 359 140
Markanläggning	169 289	169 289
	27 389 492	
Konvertering K3		
Utrangering byggnader	-685 940	
Byggnader	25 808 462	
Mark	624 601	
Markanläggning	169 289	
Överföring tillkommande utgifter till markanläggning	101 200	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 703 552	27 389 492
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 602 079	
Utrangering byggnader	685 940	
Konvertering K3		
Byggnader	-13 733 936	-8 357 527
Tillkommande utgifter		-5 575 460
Markanläggningar	-182 203	-94 434
	-13 916 139	-14 027 421
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-434 159	-184 729
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-373 000
Årets avskrivning markanläggningar	-27 049	-16 929
	-461 208	-574 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 377 347	-14 602 079
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 326 205	12 787 413
Varav		
Byggnader	11 640 367	694 206
Mark	624 601	624 601
Tillkommande utgifter		11 410 680
Markanläggningar	61 237	57 926
Taxeringsvärden		
Bostäder	124 000 000	121 000 000
Lokaler	424 000	472 000
Totalt taxeringsvärde	124 424 000	121 472 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 424 000</i>	<i>91 472 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	123 120	123 120
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 120	123 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-123 120	-123 120
	-123 120	-123 120
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-123 120	-123 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-123 120	-123 120
Periodens utrangering	120 120	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
513 garantikpaitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	256 500	256 500
Summa andra långfristiga fordringar	256 500	256 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	80 528	79 582
Summa övriga fordringar	80 528	79 582

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	307 794	288 871
Förutbetalt förvaltningsarvode	225 033	217 543
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 194	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 504	688
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	623 525	507 101

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 214 910	2 477 251
Transaktionskonto	1 513 255	829 441
Summa kassa och bank	4 728 164	3 306 692

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	21 556 026	22 506 698
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−950 672	−950 672
Lån som ska omsättas kommande verksamhetsår (kortfristig skuld)	−8 135 160	−2 985 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 470 194	18 571 026

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,97%	2026-01-30	5 460 160,00	0,00	160 000,00	5 300 160,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2026-03-30	2 985 000,00	0,00	150 000,00	2 835 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2027-03-30	1 288 000,00	0,00	368 000,00	920 000,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2027-03-30	3 640 000,00	0,00	80 000,00	3 560 000,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2028-04-30	1 346 280,00	0,00	56 488,00	1 289 792,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2029-03-30	6 125 000,00	25 000,00	100 000,00	6 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2029-12-01	1 628 212,00	9 046,00	36 184,00	1 601 074,00
Summa			22 472 652,00	34 046,00	950 672,00	21 556 026,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 950 672 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 802 688 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 802 666 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 300 160 kr och 2 835 000 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	18 993	23 942
Upplupna räntekostnader	82 923	76 711
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	92 548
Upplupna elkostnader	26 360	24 951
Upplupna värmekostnader	223 873	224 581
Upplupna styrelsearvoden	60 450	76 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 081	7 081
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	−7 081	−7 081
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	774 692	589 504
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 187 290	1 108 437

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	36 080 000	36 080 000

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 30/3-2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linda Eklund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna Ekman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Leif Ingmansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lotta Simonsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Caroline Gravander,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kristina Hansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jakob Jakobsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revision & Redovisning på Gotland AB
Roger Mirchandani, auktoriserad revisor

Pia Vernersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575053764

Dokument

Årsredovisning 2025

Huvuddokument

29 sidor

Startades 2026-04-10 14:13:05 CEST (+0200) av Ida

Karlsson (IK)

Färdigställt 2026-04-14 14:35:53 CEST (+0200)

Initierare

Ida Karlsson (IK)

Riksbyggen

ida.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Linda Eklund (LE)

linda.evelina.eklund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Linda Evelina Eklund"

Signerade 2026-04-10 15:24:41 CEST (+0200)

Leif Ingmansson (LI)

leifingmansson50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif

Karl Inge Ingmansson"

Signerade 2026-04-10 14:47:13 CEST (+0200)

Anna Ekman (AE)

annaekman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA MARGARETHA EKMAN"

Signerade 2026-04-10 20:23:56 CEST (+0200)

Lotta Simonsson (LS)

lotta.friskvard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LOTTA SIMONSSON"

Signerade 2026-04-14 09:21:59 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575053764

Caroline Gravander (CG)
lina.gravander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE GRAVANDER"
Signerade 2026-04-12 12:59:11 CEST (+0200)

Kristina Hansson (KH)
stinam.hansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Maria Hansson"
Signerade 2026-04-13 16:54:11 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof
Jakob Jakobsson"
Signerade 2026-04-13 13:21:45 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Mirchandani"
Signerade 2026-04-14 14:35:53 CEST (+0200)

Pia Verneresson (PV)
pia@skattegardenredovisning.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia
Lena Verneresson"
Signerade 2026-04-14 14:16:19 CEST (+0200)



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Visbyhus nr 11
Org.nr 734000-2646

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, förfälskning, 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 11 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

Pia Vernersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575346135

Dokument

Visbyhus 11 Revisionsberättelse 2025

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-14 13:16:56 CEST (+0200) av Ida

Karlsson (IK)

Färdigställt 2026-04-14 14:35:04 CEST (+0200)

Initierare

Ida Karlsson (IK)

Riksbyggen

ida.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Pia Vernersson (PV)

pia@skattegardenredovisning.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia
Lena Vernersson"

Signerade 2026-04-14 13:23:05 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)

Revision och Redovisning på Gotland AB

roger.mirchandani@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Mirchandani"

Signerade 2026-04-14 14:35:04 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Visbyhus nr 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 11 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

