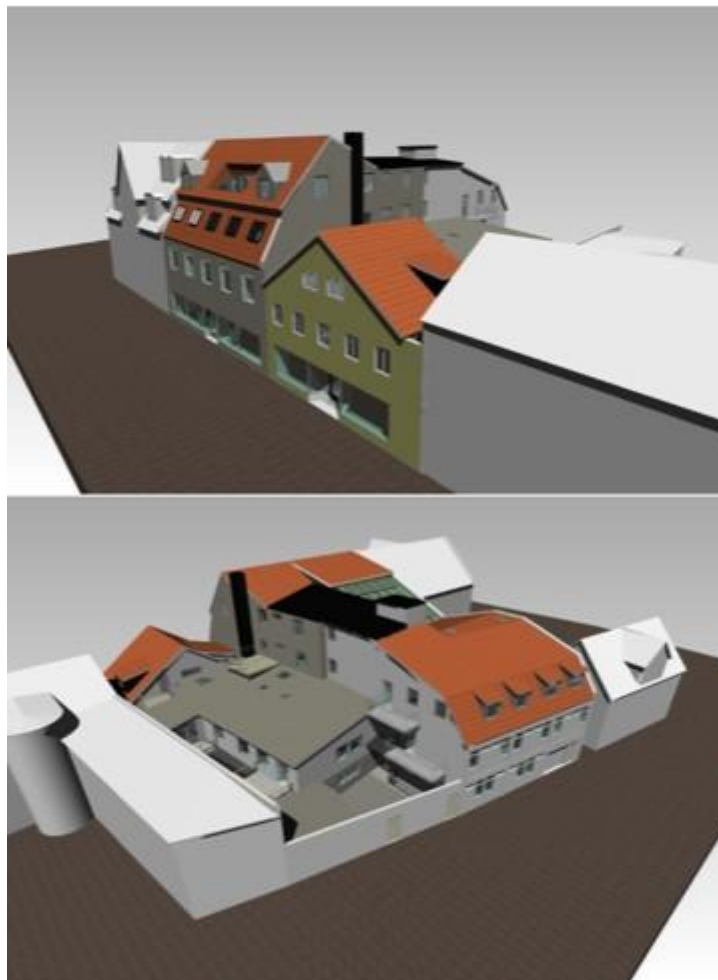

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Visby Skölden 18
Org nr: 769634–3693



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Visby Skölden 18 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.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre räntekostnader men också p.g.a. högre nettoomsättning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 87% till 98%.

I resultatet ingår avskrivningar med 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 231 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Skölden 18 i Visby. På fastigheten finns en byggnad med 15 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaden är byggd 1956 och ombyggda 2017/2018. Fastigheternas adress är Södra Murgatan 5 och Adelsgatan 8 och 10 i Visby.

Föreningen är fullvärde försäkrade i Dina Försäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	4,5 r.o.k.	Summa
1	1	5	6	1	1	15

Dessutom tillkommer

Lokaler	Carportar
2	1

Total tomtarea 828 m²

Total bostadsarea 1 216 m²

Total lokalarea 794 m²

Årets taxeringsvärde 45 692 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 930 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 19 tkr och planerat underhåll för 79 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation	79 038

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Ekström	Ordförande	2026
Jonas Larsson	Ledamot/sekreterare	2026
Catrin Baumgart	Ledamot	2026
Shirley Magné	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Philip Ekström	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningens årsavgift ändrades den 1 maj 2025 då den höjdes med 10%.

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång beslutat att höja årsavgifterna med 30 % från och med den 1 maj 2026. Bakgrunden är främst bortfall av hyresintäkter efter lokalhyresgästs konkurs samt behovet av att stärka föreningens likviditet

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 500 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.

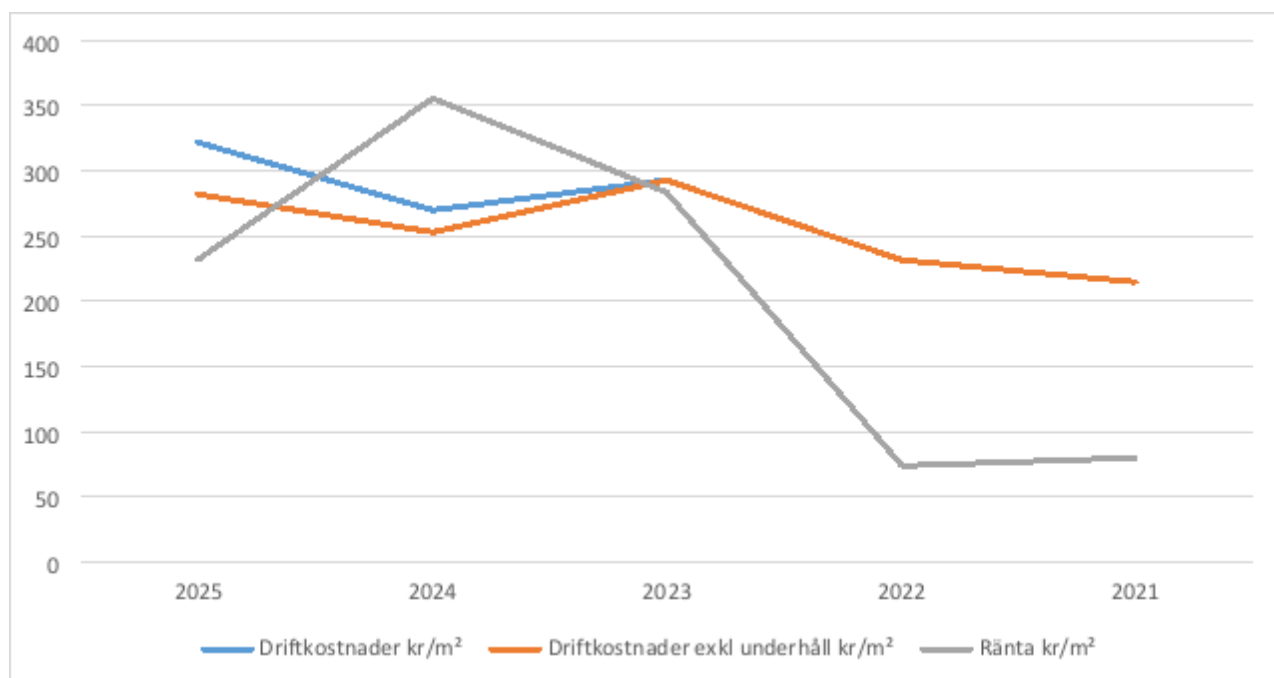
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	1 467	1 347	1 114	956
Rörelsens intäkter	1 470	1 347	1 120	956
Resultat efter finansiella poster*	-136	-486	-543	-119
Resultat exkl avskrivningar	231	-120	-176	248
Balansomslutning	76 998	77 257	77 944	78 418
Årets kassaflöde	-40	-239	-16	-59
Soliditet %*	78	78	78	78
Likviditet %	3	3	5	290
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	41	37	28	25
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	500	410	260	195
Driftkostnader kr/kvm	309	270	293	232
Energikostnad kr/kvm*	141	120	110	113
Underhållsfond kr/kvm	117	132	124	100
Sparande kr/kvm*	154	-42	-88	124
Ränta kr/kvm	383	587	468	123
Skuldsättning kr/kvm*	8 075	8 162	8 249	8 337
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 348	13 492	13 636	13 780
Räntekänslighet %*	26,7	32,9	52,4	70,6

* 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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om -136 281 kr i resultaträkningen för 2025. Den redovisade förlusten beror på höga driftskostnader till följd av ökade kostnader för bland annat fastighetsel, uppvärmning och vatten (Not. 4). Föreningens sparande ligger på en lägre nivå än vad som långsiktigt bedöms hållbart. Därav kommer föreningen behöva justera upp sina avgifter i fortsättningen för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 556 312	264 822	-1 831 413	-486 391
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-486 391	486 391
Reservering underhållsfond		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-79 038	79 038	
Årets resultat				-136 281
Vid årets slut	62 556 312	235 784	-2 288 766	-136 281

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 317 803
Årets resultat	-136 281
Årets fondreservering enligt stadgarna	-50 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	79 038
Summa	-2 425 046

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 425 046**

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	1 466 803	1 346 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 052	132
Summa rörelseintäkter		1 469 855	1 346 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-621 377	-542 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 534	-169 308
Personalkostnader	Not 6	-50 949	-41 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-366 860	-366 860
Summa rörelsekostnader		-1 142 720	-1 119 585
Rörelseresultat		327 135	227 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 022	787
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-465 437	-714 327
Summa finansiella poster		-463 415	-713 539
Resultat efter finansiella poster		-136 281	-486 391
Årets resultat		-136 281	-486 391



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	76 436 286	76 803 146
Summa materiella anläggningstillgångar		76 436 286	76 803 146
Summa anläggningstillgångar		76 436 286	76 803 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		115 442	0
Övriga fordringar		32 710	10 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 069	24 444
Summa kortfristiga fordringar		183 221	34 993
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	378 923	419 058
Summa kassa och bank		378 923	419 058
Summa omsättningstillgångar		562 144	454 051
Summa tillgångar		76 998 430	77 257 197



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 556 312	62 556 312
Fond för yttre underhåll		235 784	264 822
Summa bundet eget kapital		62 792 096	62 821 134
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 288 765	-1 831 413
Årets resultat		-136 281	-486 391
Summa fritt eget kapital		-2 425 046	-2 317 803
Summa eget kapital		60 367 050	60 503 330
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 231 250	16 406 250
Leverantörsskulder		144 818	86 069
Skatteskulder		0	14 783
Övriga skulder		44 348	14 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	210 964	232 232
Summa kortfristiga skulder		16 631 380	16 753 867
Summa eget kapital och skulder		76 998 430	77 257 197



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	327 135	227 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	366 860	366 860
	693 995	594 009
Erhållen ränta	2 022	787
Erlagd ränta	-465 437	-714 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 580	-119 531
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-148 228	80 868
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-122 487	-200 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-40 135	-239 075
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-40 135	-239 075
Likvida medel vid årets början	419 058	658 133
Likvida medel vid årets slut	378 923	419 058
Kassa och Bank BR	378 923	419 058



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	120

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	607 549	498 392
Hyror, lokaler	857 196	843 912
Övriga ersättningar	2 058	4 298
Summa nettoomsättning	1 466 803	1 346 602

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 052	132
Summa övriga rörelseintäkter	3 052	132

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-79 038	-35 179
Reparationer	-18 640	-33 699
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 470	-111 915
Försäkringspremier	-28 828	-32 212
Obligatoriska besiktningar	-26 513	-2 552
Snö- och halkbekämpning	-6 665	-9 545
Förbrukningsinventarier	0	-870
Vatten	-106 682	-89 073
Fastighetsel	-42 410	-36 912
Uppvärmning	-135 090	-115 441
Sophantering och återvinning	-47 940	-45 512
Förvaltningsarvode drift	-31 101	-29 201
Summa driftskostnader	-621 377	-542 112

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 358	-58 891
Arvode, yrkesrevisor	-19 200	-18 315
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 600
Kreditupplysningar	-1 915	-3 288
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 058	-5 610
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-74 550
Bankkostnader	-3 698	-7 055
Övriga externa kostnader	-21 306	0
Summa övriga externa kostnader	-103 534	-169 308

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-40 395	-32 660
Sociala kostnader	-10 554	-8 645
Summa personalkostnader	-50 949	-41 305

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-366 860	-366 860
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-366 860	-366 860



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 740	516
Övriga ränteintäkter	282	271
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 022	787

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-465 415	-714 327
Räntekostnader till kreditinstitut	-22	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-465 437	-714 327

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 023 207	44 023 207
Mark	35 164 529	35 164 529
	79 187 736	79 187 736
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 187 736	79 187 736

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 384 590	-2 017 730
	-2 384 590	-2 017 730

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-366 860	-366 860
	-366 860	-366 860

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 751 450	-2 384 590
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	41 271 757	41 638 617
Mark	35 164 529	35 164 529

Totalt taxeringsvärde

	45 692 000	42 930 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 400 000</i>	<i>33 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 292 000</i>	<i>9 530 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 770	11 058
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 299	13 386
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 069	24 444

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	378 923	419 058
Summa kassa och bank	378 923	419 058

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 231 250	16 406 250
Nästa års villkorsändring av lån (kortfristig del)	-16 056 250	-16 231 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-175 000	-175 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2025-04-22	8 203 125,00	-8 159 375,00	43 750,00	0,00
NORDEA		2025-07-19	8 203 125,00	-8 159 375,00	43 750,00	0,00
NORDEA	2,50%	2026-04-22	0,00	8 159 375,00	43 750,00	8 115 625,00
NORDEA	2,50%	2026-04-22	0,00	8 159 375,00	43 750,00	8 115 625,00
Summa			16 406 250,00	0,00	175 000,00	16 231 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 175 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 700 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 15 356 250 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 Nordeas lån om 8 115 625 kr och 8 116 625 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 551	6 521
Upplupna räntekostnader	78 902	117 770
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 889	0
Upplupna elkostnader	3 540	3 369
Upplupna värmekostnader	16 750	15 098
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 443
Upplupna styrelsearvoden	20 850	20 755
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	75 482	66 276
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210 964	232 232

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång har en av föreningens lokalhyresgäster, Österholms kläder / Systrarna Malmgrens, försatts i konkurs. Detta medför bortfall av hyresintäkter och påverkar föreningens likviditetsplanering. Föreningen arbetar aktivt med att hitta ny hyresgäst till lokalen.

Per balansdagen ingår kundfordringar hänförliga till den aktuella lokalhyresgästen om 115 442 kr. Efter konkursen bedömer föreningen att någon utdelning inte kommer att erhållas i konkursen. Fordran kommer därför att redovisas som kundförlust under räkenskapsåret 2026.

I januari 2026 inträffade en omfattande vattenskada i fastigheten i samband med arbete utfört på uppdrag av Region Gotland. Skadan har hanterats tillsammans med föreningens försäkringsbolag och saneringsentreprenör. Försäkrings- och ansvarsärenden är fortfarande pågående.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 30 % från och med den 1 maj 2026. Beslutet har fattats mot bakgrund av bortfall av hyresintäkter och behovet av att stärka föreningens likviditet.

Föreningens lån har omsatts i april 2026 och ligger fortsatt hos Nordea med rörlig 3-månaders ränta. Räntan för den första perioden uppgår till 2,59 %. Föreningen har även begärt ett tillfälligt amorteringsuppehåll och har löpande dialog med banken om föreningens situation.

För att stärka föreningens likviditet har styrelsen ingått ett kreditavtal med en medlem/styrelseledamot på marknadsmässiga villkor. Avtalet löper tills vidare och kan sägas upp av båda parter med 30 dagars uppsägningstid. Styrelsen har även startat upp en upphandling av underhållsplan som en del av föreningens förberedelser inför övergången till K3 från och med räkenskapsåret 2026.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 29 maj 2026.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Ekström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Catrin Baumgart,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonas Larsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Shirley Magné,

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB



Verification

Document ID 09222115557579657779

Document

BRF Skölden 18 Årsredovisning 2025

Main document

17 pages

Initiated on 2026-06-01 08:31:37 CEST (+0200) by

Marziyeh Hassani (MH)

Finalised on 2026-06-01 15:59:10 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)

Riksbyggen

marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Thomas Ekström (TE)

me@tekswe.com



The name returned by Swedish BankID was "Hans Thomas Ekström"

Signed 2026-06-01 10:42:11 CEST (+0200)

Catrin Baumgart (CB)

catrin.baumgart@live.se



The name returned by Swedish BankID was "CATRIN BAUMGART"

Signed 2026-06-01 10:10:53 CEST (+0200)

Jonas Larsson (JL)

kajjonas@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JONAS LARSSON"

Signed 2026-06-01 10:38:16 CEST (+0200)

Shirley Magné (SM)

shirley.magne@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Shirley Magné"

Signed 2026-06-01 08:40:40 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557579657779

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2026-06-01 15:59:10 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 Bostadsrättsföreningen Visby Skölden 18

Org.nr 769634-3693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visby Skölden 18 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Visby Skölden 18 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557579658589

Document

Brf Skölden 18 Rev.ber 2025

Main document

3 pages

Initiated on 2026-06-01 08:33:04 CEST (+0200) by

Marziyeh Hassani (MH)

Finalised on 2026-06-01 15:58:12 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)

Riksbyggen

marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2026-06-01 15:58:12 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Arsavgift

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.

Brf Visby Skölden 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Visby Skölden 18 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

