

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Visbyhus nr 3
Org nr: 7340002547





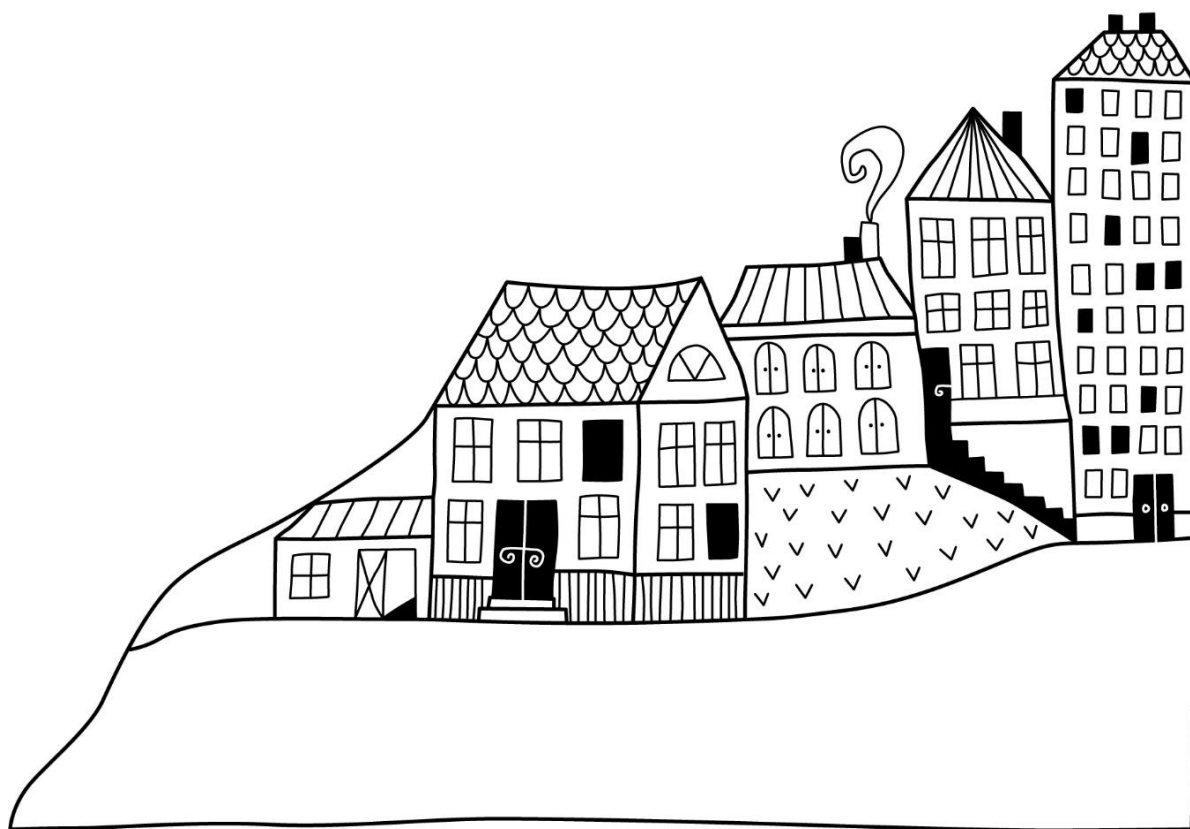
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 3 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 1944-04-25. Nuvarande stadgar registrerades 2025-08-09. Föreningen har sitt säte i region Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 111% till 276%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 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 214% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 122 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 548 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Narcissen 14 i Region Gotland med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Lännaplan2A-2G i Visby.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	18
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	12

Total tomtarea 5 413 m²

Bostäder bostadsrätt 2 364 m²



Garagelokaler 172 m²

Årets taxeringsvärde 27 026 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 866 000 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	Fastighetsservice
Riksbyggen	Driftövervakning
GEAB	El och fjärrvärme
Telia	TV, data, telefoni
Visby Vitvaror & Tvättstugservice	Tvättstugservice
Riksbyggen	Brandskyddsavtal
Riksbyggen	Energioptimering

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

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. 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 1 023 tkr per år (433 kr/m²). Av detta är 180 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 843 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1994	Inkl badrumsrenovering
Fönsterbyte	1991	Byte till 3-glas
El	1998	Omdragning av elinstallationer
Fasadrenovering inkl balkonger	2007-2008	Inkl byte av lägenhetsdörrar och fönsterdörrar
Byte av torktumlare	2016	
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Låsbyte	2017	I lägenhetsdörrar, entrédörrar & allmänna dörrar.
Taggsystem	2017	Har installerats till entréportarna
Isolering vindar, dränering baksida av huset	1999	
Stamspolning	2019	
Byte DUC driftundercentral	2021	
Byte rör i bottenstammar	2022	
Dränering framsida hus	2022	
Termostatbyte	2023	
Gemensamma utrymmen (Avfuktare torkrum)	2024	
Installationer Termostatventiler	2024	
Målning fönster (södersidan)	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt – målning fönster slutfaktura	19 063

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Nilsson	Ordförande	2027
Claudia Castillo	Sekreterare	2026
Alexander Andreeff Högfeldt	Vice ordförande	2026
Eva Kätting	Ledamot	2026
Elin Leander	Ledamot	2027
Sebastian Kippel	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Berry	Suppleant	2027
Sigrid Runbert	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Enbom	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Ivarsson	2026
Susanne Lantz	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 3 ”underhållsplan” och sida 12 under ”noter”.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4% och hyra för garage höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9% och hyra för garage med 9% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 980 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	2 502	2 419	2 013	1 921
Rörelsens intäkter	2 502	2 419	2 014	1 922
Resultat efter finansiella poster*	427	115	-465	-4 384
Resultat exkl avskrivningar	548	251	-328	-4 248
Balansomslutning	4 779	4 582	4 696	4 816
Årets kassaflöde	298	-65	-8	285
Soliditet %*	-59	-73	-72	-60
Likviditet %	276	214	203	426
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 036	999	834	794
Driftkostnader kr/kvm	477	564	674	2 305
Energikostnad kr/kvm*	267	239	218	215
Underhållsfond kr/kvm	656	316	197	37
Sparande kr/kvm*	224	242	153	67
Ränta kr/kvm	55	56	57	45
Skuldsättning kr/kvm*	2 756	2 815	2 873	2 930
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 956	3 020	3 082	3 143
Räntekänslighet %*	2,9	3,0	3,7	4,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 100	902 001	-4 318 541	115 050
Disposition enl. årsstämmobeslut			115 050	-115 050
Reservering underhållsfond		781 065	-781 065	
Ianspråktagande av underhållsfond		-19 063	19 063	
Årets resultat				426 655
Vid årets slut	41 100	1 664 003	-4 965 493	426 655

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 203 491
Årets resultat	426 655
Årets fondreservering	-781 065
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 063
Summa	-4 538 838

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 538 838

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	2 501 793	2 419 443
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	-600
Summa		2 502 273	2 418 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 210 025	-1 429 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-543 064	-553 180
Personalkostnader	Not 6	-79 896	-74 435
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-121 535	-136 318
Summa rörelsekostnader		-1 954 521	-2 193 516
Rörelseresultat		547 752	225 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 615	32 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-138 712	-143 229
Summa finansiella poster		-121 097	-110 278
Resultat efter finansiella poster		426 655	115 048
Årets resultat		426 655	115 050



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 531 164	2 652 700
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	110 500	100 000
Summa materiella anläggningstillgångar		2 641 664	2 752 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		2 651 664	2 762 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	10	60
Övriga fordringar	Not 15	15 185	14 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	188 705	179 056
Summa kortfristiga fordringar		203 900	194 099
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 923 857	1 625 533
Summa kassa och bank		1 923 857	1 625 533
Summa omsättningstillgångar		2 127 758	1 819 631
Summa tillgångar		4 779 422	4 582 331



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 100	41 100
Fond för yttre underhåll		1 664 002	902 001
Summa bundet eget kapital		1 705 102	943 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 965 493	−4 318 541
Årets resultat		426 655	115 050
Summa fritt eget kapital		−4 538 838	−4 203 491
Summa eget kapital		−2 833 736	−3 260 391
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 842 213	6 208 761
Summa långfristiga skulder		6 842 213	6 208 761
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	146 040	930 064
Leverantörsskulder	Not 19	261 806	219 581
Skatteskulder	Not 20	7 643	4 095
Övriga skulder	Not 21	48 402	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	307 054	480 221
Summa kortfristiga skulder		770 945	1 633 960
Summa eget kapital och skulder		4 779 422	4 482 331



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	547 752	225 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	121 535	136 318
	669 287	361 646
Erhållen ränta	17 615	32 950
Erlagd ränta	-138 712	-143 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	548 190	251 367
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-9 801	12 162
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-863 015	-627 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-324 626	-363 712
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
IMD - el	-10 500	-100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 500	-100 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	633 452	398 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	633 452	398 552
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	298 325	-65 159
Likvida medel vid årets början	1 625 533	1 690 691
Likvida medel vid årets slut	1 923 857	1 625 533
Kassa och Bank BR	1 923 857	1 625 533



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Antal år
Byggnader	2,5 - 120

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består i flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

- Stomme: 120 år
- Installationer, köksinredning, värme, VA 10-50 år
- Inre ytskikt 20-30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-45 år
- Installationer, 5-10 år

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 inn
Markvärdet 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	2 316 816	2 227 656
Hyror, bostäder	0	700
Hyror, garage	44 928	43 200
Elavgifter	400	600
Kabel-tv-avgifter	134 064	134 064
Övriga ersättningar	5 586	13 229
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-6
Summa nettoomsättning	2 501 793	2 419 443

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	480	-600
Summa övriga rörelseintäkter	480	-600

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-19 063	-362 910
Reparationer	-94 839	-75 757
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 668	-73 120
Försäkringspremier	-39 314	-35 102
Kabel- och digital-TV	-134 028	-135 027
Återbäring från Riksbyggen	1 800	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-47 434	0
Serviceavtal	-8 412	0
Obligatoriska besiktningar	-18 625	-18 682
Snö- och halkbekämpning	-13 744	-16 206
Ersättningar till hyresgäster	-760	0
Förbrukningsinventarier	-5 224	-8 365
Fordons- och maskinkostnader	0	-229
Vatten	-241 790	-215 852
Fastighetsel	-51 395	-55 410
Uppvärmning	-383 593	-335 486
Sophantering och återvinning	-74 138	-92 901
Förvaltningsarvode drift	-2 797	-5 034
Summa driftskostnader	-1 210 025	-1 429 582



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-491 122	-477 876
Arvode, yrkesrevisorer	-23 136	-21 825
Övriga förvaltningskostnader	-16 249	-33 383
Kreditupplysningar	-791	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 586	-10 601
Kontorsmateriel	-1 325	-4 515
Medlems- och föreningsavgifter	-2 100	-1 680
Bankkostnader	-2 756	-3 301
Summa övriga externa kostnader	-543 064	-553 180

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-37 392	-37 250
Sammanträdesarvoden	-20 700	-16 262
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 145	-3 429
Sociala kostnader	-16 659	-17 494
Summa personalkostnader	-79 896	-74 435

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-121 535	-96 078
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-40 240
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-121 535	-136 318

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 154	32 541
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	259	72
Övriga ränteintäkter	202	337
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 615	32 950

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-138 712	-143 229
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-138 712	-143 229



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 815 914	4 803 914
Tillkommande utgifter	0	2 012 000
Markanläggning	44 935	44 935
	6 860 849	6 860 849
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 860 849	6 860 849
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 163 214	-3 342 816
Tillkommande utgifter	0	-684 080
Markanläggningar	-44 935	-44 935
	-4 208 149	-4 071 831
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-121 535	-96 078
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-40 240
	-121 535	-136 318
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 329 684	-4 208 149
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 531 165	2 652 700
Varav		
Byggnader	2 531 165	1 365 020
Tillkommande utgifter	0	1 287 680
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 600 000	25 400 000
Lokaler	426 000	466 000
Totalt taxeringsvärde	27 026 000	25 866 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 746 000</i>	<i>18 366 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 280 000</i>	<i>7 500 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 433	36 433
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 433	36 433
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 433	-36 433
Akkumulerade avskrivningar	-36 433	-36 433
Inventarier och verktyg	-36 433	-36 433
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 433	-36 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	100 000	0
Installationer - IMD		
Summa anskaffningsvärde vid årets början	100 000	0
Årets anskaffning		
Installationer - IMD	10 500	100 000
Vid årets slut	110 500	100 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	60

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 185	14 983
Summa övriga fordringar	15 185	14 983

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 898	39 314
Förutbetalt förvaltningsarvode	120 251	117 404
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 338	22 338
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 218	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 705	179 056

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	0	112
Bankmedel	1 072 086	1 054 931
Transaktionskonto	851 772	570 489
Summa kassa och bank	1 923 857	1 625 533

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 988 253	7 138 825
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-146 040	-146 040
Nästa års omsättning (kortfristiga skulder)	0	-784 027
Långfristig skuld vid årets slut	6 842 213	6 208 761

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,82%	2027-03-01	566 936,00	0,00	18 536,00	548 400,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2027-03-01	4 522 125,00	0,00	46 500,00	4 475 625,00
STADSHYPOTEK	2,88%	2027-12-01	756 724,00	0,00	39 828,00	716 896,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2027-12-30	784 024,00	0,00	22 660,00	761 364,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2028-09-01	509 016,00	0,00	23 048,00	485 968,00
Summa			7 138 825,00	0,00	150 572,00	6 988 253,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 146 040 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 584 160 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld om 6 258 053 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	122 954	219 581
Ej reskontraförda leverantörsskulder	138 852	0
Summa leverantörsskulder	261 806	219 581

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	6 275	6 275
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	76 668	73 120
Debiterad preliminärskatt	-75 300	-75 300
Summa skatteskulder	7 643	4 095



Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	48 402	0
Summa övriga skulder	48 402	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 351	10 056
Upplupna räntekostnader	2 547	5 221
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	214 122
Upplupna elkostnader	4 262	4 413
Upplupna värmekostnader	50 584	47 859
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 033
Upplupna styrelsearvoden	32 945	32 004
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 588
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 365	161 927
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	307 054	480 221

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	7 561 000	7 561 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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 2026-03-11

Årsredovisningen undertecknas av följande

Hans Nilsson, datum enligt digital signatur

Claudia Castillo, datum enligt digital signatur

Alexander Andreeff Högfeldt, datum enligt digital signatur

Sigrid Runbert, datum enligt digital signatur
(Ersätter Elin Leander)

Eva Kätting, datum enligt digital signatur

Sebastian Kippel (RB-Ledamot), datum enligt digital signatur

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revision och Redovisning på Gotland AB

Roger Mirchandani, datum enligt digital signatur
Auktoriserad revisor

Gunnel Ahlgren, datum enligt digital signatur
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 3
Org.nr 734000-2547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 3 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 förlöpande 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

Gunnel Ahlgren
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557573878242

Document

2025 - årsredovisning VH3

Main document

21 pages

Initiated on 2026-03-27 09:49:08 CET (+0100) by Marie Sundberg (MS)

Finalised on 2026-03-31 09:27:29 CEST (+0200)

Initiator

Marie Sundberg (MS)

Riksbyggen

marie.sundberg@riksbyggen.se

Signatories

Hans Nilsson (HN)

hansnilsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HANS NILSSON"

Signed 2026-03-27 09:53:38 CET (+0100)

Alexander Andreeff Högfeldt (AAH)

alexander.andreeff@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Alexander Andreeff Högfeldt"

Signed 2026-03-27 13:20:36 CET (+0100)

Claudia Castillo (CC)

claudiavisby@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "Claudia Castillo"

Signed 2026-03-29 23:29:07 CEST (+0200)

Sigrid Runbert (SR)

sigrid.klingstrom@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SIGRID KLINGSTRÖM RUNBERT"

Signed 2026-03-27 11:45:56 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557573878242

Eva Kätting (EK)
evakatting@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA
KÄTTING"
Signed 2026-03-27 09:51:03 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "SEBASTIAN
KIPPEL"
Signed 2026-03-27 13:02:53 CET (+0100)

Gunnel Ahlgren (GA)
ahlgren.gm@gmail.com
Signed 2026-03-30 01:19:19 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Roger
Mirchandani"
Signed 2026-03-31 09:27:29 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>

