

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Visbyhus nr 8
Org nr: 7340002612



Medlemsvinst

RB BRF Visbyhus nr 8 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 1 600 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 8 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 1954-04-03. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre driftskostnader i form av underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 93% till 289%.

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 361% till 289%.

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 385 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten tomt nr 19 i kvarteret Petunian i Region Gotland med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Humlegårdsvägen 25-35 och Bergmansgatan 28-30 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
3	45	21	3	72

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	19	35

Total tomtarea 8 956 m²

Bostäder bostadsrätt 4 238 m²

Total bostadsarea 4 238 m²

Årets taxeringsvärde 47 689 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 736 000 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	Fstighetsskötsel
Telia	Fiberanslutning
GEAB	El- och fjärrvärme
Ragn-Sells	Källsortering
Riksbyggen (ISS)	Lokalvård

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 204 tkr och planerat underhåll för 597 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 659 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 305 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 766 211 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 076 621 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 585 tkr (374 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen högre än den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1999
Trapphusreovering	2012-2013
Balkongdörrar, fönster	2012-2013
Garageportar	2012-2013
Entréer	2016
Låssystem	2017
OVK-obligatorisk ventilationskontroll	2019
Tvättutrustning	2019
Målning undersidor balkonger	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll fjärrvärmeväxlare	537 500
Underhåll av källargolv	59 542

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Samuelsson	Ordförande	2027
Douglas Holmedahl	Sekreterare	2026
Eva Smedberg	Ledamot	2027
Conny Högström	Ledamot	2026
Sebastian Kippel	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Johansson	Suppleant	2026
Jakob Olsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Christian Pedersen	Förtroendevald revisor	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 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 867 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.

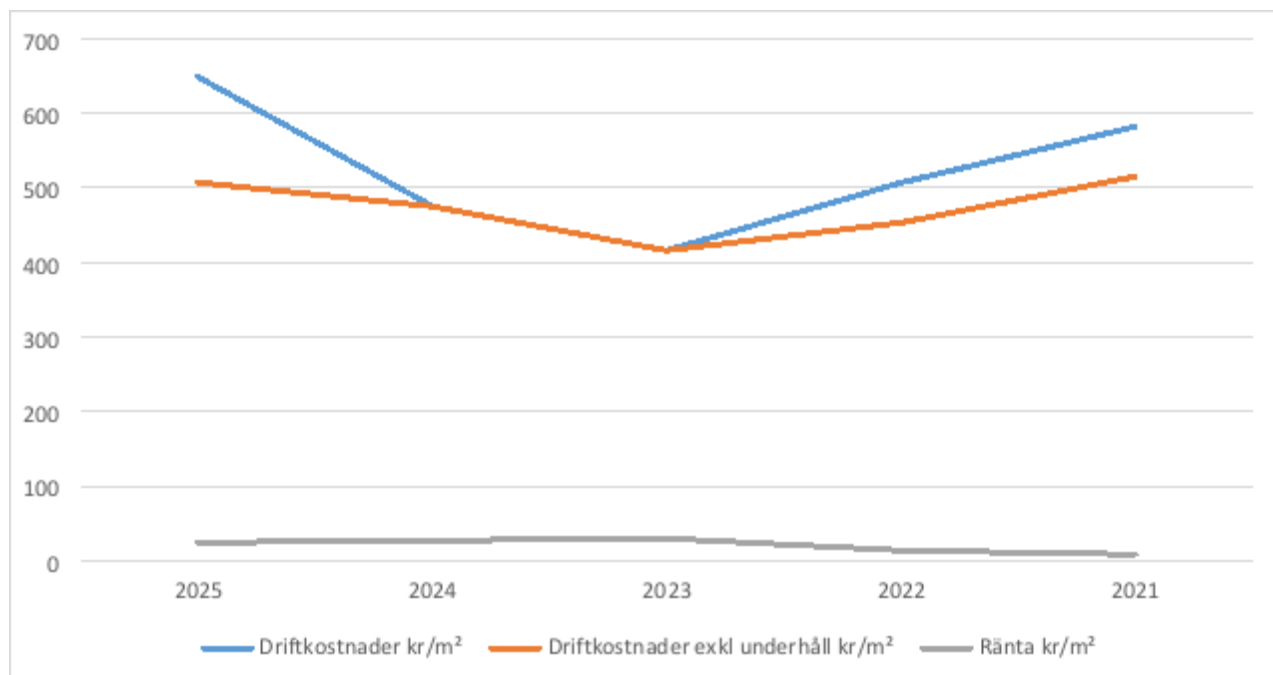
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	3 872	3 509	3 186	2 987
Rörelsens intäkter	3 873	3 510	3 189	2 999
Resultat efter finansiella poster*	186	262	463	315
Resultat exkl avskrivningar	385	468	662	514
Balansomslutning	5 568	5 161	5 160	4 724
Årets kassaflöde	595	189	614	304
Soliditet %*	38	37	32	25
Likviditet %	289	361	314	302
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	867	794	722	675
Driftkostnader kr/kvm	648	473	416	507
Energikostnad kr/kvm*	306	291	264	255
Underhållsfond kr/kvm	1 072	839	524	265
Sparande kr/kvm*	188	111	156	176
Ränta kr/kvm	24	27	29	12
Skuldsättning kr/kvm*	570	617	664	711
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	570	617	664	711
Räntekänslighet %*	0,7	0,8	0,9	1,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 379	3 555 400	-2 036 263	262 698
Disposition enl. årsstämmobeslut			262 698	-262 698
Reservering underhållsfond		1 585 000	-1 585 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-597 042	597 042	
Årets resultat				186 432
Vid årets slut	106 379	4 543 358	-2 761 523	186 432

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 773 565
Årets resultat	186 432
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 585 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	597 042
Summa	-2 575 092

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 575 092**

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	3 872 431	3 508 937
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	660
Summa rörelseintäkter		3 872 851	3 509 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 746 647	-2 010 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-572 120	-892 504
Personalkostnader	Not 6	-97 783	-83 787
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-198 681	-198 681
Summa rörelsekostnader		-3 615 232	-3 185 322
Rörelseresultat		257 620	324 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 798	51 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-99 986	-112 878
Summa finansiella poster		-71 188	-61 577
Resultat efter finansiella poster		186 432	262 698
Årets resultat		186 432	262 698



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 920 397	2 119 079
Summa materiella anläggningstillgångar		1 920 397	2 119 079
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		1 938 397	2 137 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		117	117
Övriga fordringar		989	3 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	234 173	220 764
Summa kortfristiga fordringar		235 279	224 155
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 394 819	2 799 814
Summa kassa och bank		3 394 819	2 799 814
Summa omsättningstillgångar		3 630 098	3 023 969
Summa tillgångar		5 568 495	5 161 048



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 379	106 379
Reservfond		21 135	21 135
Fond för yttre underhåll		4 543 358	3 555 400
Summa bundet eget kapital		4 670 872	3 682 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 761 523	-2 036 263
Årets resultat		186 432	262 698
Summa fritt eget kapital		-2 575 092	-1 773 565
Summa eget kapital		2 095 781	1 909 349
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 215 244	0
Summa långfristiga skulder		2 215 244	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	200 000	2 615 244
Leverantörsskulder	Not 15	510 247	236 082
Skatteskulder		8 273	11 797
Övriga skulder	Not 16	44 212	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	494 739	388 576
Summa kortfristiga skulder		1 257 471	3 251 699
Summa eget kapital och skulder		5 568 495	5 161 048



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	257 620	324 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	198 681	198 681
	456 301	522 957
Erhållen ränta	28 798	51 301
Erlagd ränta	-99 986	-112 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	385 113	461 380
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 124	-10 454
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 994 228	2 353 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 620 239	2 804 465
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	2 215 244	-2 615 245
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 215 244	-2 615 245
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	595 005	189 220
Likvida medel vid årets början	2 799 814	2 610 594
Likvida medel vid årets slut	3 394 819	2 799 814
Kassa och Bank BR	3 394 819	2 799 814



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	50
Standardförbättringar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 675 702	3 367 020
Hyror, lokaler	11 710	8 520
Hyror, garage	111 910	88 920
Hyror, p-platser	40 775	27 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10	0
Övriga ersättningar	32 344	17 184
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Summa nettoomsättning	3 872 431	3 508 937

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	660
Summa övriga rörelseintäkter	420	660



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-597 042	0
Reparationer	-203 892	-153 074
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 018	-120 720
Försäkringspremier	-71 178	-63 549
Kabel- och digital-TV	-184 770	-184 770
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Obligatoriska besiktningar	-52 404	-25 625
Bevakningskostnader	-2 437	-5 654
Snö- och halkbekämpning	-19 754	-27 350
Förbrukningsinventarier	-3 933	2 856
Vatten	-467 249	-404 864
Fastighetsel	-99 613	-118 672
Uppvärmning	-731 577	-710 750
Sophantering och återvinning	-175 004	-189 055
Förvaltningsarvode drift	-12 377	-9 623
Summa driftskostnader	-2 746 647	-2 010 349

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-491 289	-456 220
IT-kostnader	-3 001	-197
Arvode, yrkesrevisor	-15 750	-15 000
Övriga försäljningskostnader	-9 498	-4 124
Övriga förvaltningskostnader	-27 187	-18 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 000	-4 584
Kontorsmateriel	-953	-1 890
Telefon och porto	-469	-2 855
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-2 880
Konsultarvoden	0	-383 394
Bankkostnader	-3 318	-3 335
Övriga externa kostnader	-54	0
Summa övriga externa kostnader	-572 120	-892 504

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-69 875	-60 958
Sammanträdesarvoden	-6 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 050
Sociala kostnader	-21 408	-18 779
Summa personalkostnader	-97 783	-83 787



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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-198 681	-198 681
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-198 681	-198 681

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	28 754	51 223
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	21
Övriga ränteintäkter	-6	57
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 798	51 301

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-99 748	-112 878
Övriga räntekostnader	-238	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-99 986	-112 878

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 934 069	9 934 069
Mark	265 700	265 700
Tillkommande utgifter	119 598	119 598
	10 319 367	10 319 367
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 319 367	10 319 367

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-8 080 690	-7 882 009
Tillkommande utgifter	-119 598	-119 598
	8 200 288	-8 001 607

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-198 681	-198 681
	-198 681	-198 681

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 398 970	-8 200 288
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

Byggnader	1 920 397	2 119 079
-----------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Bostäder	47 400 000	46 400 000
Lokaler	289 000	336 000

Totalt taxeringsvärde

	47 689 000	46 736 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 289 000</i>	<i>34 336 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 400 000</i>	<i>12 400 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	18 000	18 000
Summa andra långfristiga fordringar	18 000	18 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 856	71 178
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 522	118 791
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 795	30 795
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 173	220 764

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 241 558	1 662 804
Transaktionskonto	1 153 262	1 137 010
Summa kassa och bank	3 394 819	2 799 814

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	2 415 244	2 615 244
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års omsättning av lån	0	2 415 244
Långfristig skuld vid årets slut	2 215 244	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,98%	2028-10-30	2 615 244,00	0,00	200 000,00	2 415 244,00
Summa			2 615 244,00	0,00	200 000,00	2 415 244,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 415 244 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	134 750	236 082
Ej reskontraförda leverantörsskulder	375 497	0
Summa leverantörsskulder	510 247	236 082

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	44 212	0
Summa övriga skulder	44 212	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 662	12 607
Upplupna räntekostnader	11 996	18 176
Upplupna elkostnader	8 999	9 346
Upplupna värmekostnader	82 960	91 392
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 925
Upplupna styrelsearvoden	40 300	40 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523	197
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	337 299	209 807
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	494 739	388 576

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 191 300	5 191 300

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Ann Samuelsson, datum för undertecknande

Douglas Holmedahl, datum för undertecknande

Eva Smedberg, datum för undertecknande

Conny Hågström, datum för undertecknande

Sebastian Kippel, datum för undertecknande

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Christian Pedersen
Förtroendevald revisor





Verification

Document ID 09222115557575165386

Document

Årsredovisning 2025 Visbyhus nr 8
Main document
19 pages
Initiated on 2026-04-13 08:41:02 CEST (+0200) by
Sebastian Kippel (SK)
Finalised on 2026-04-20 11:35:19 CEST (+0200)

Signatories

Sebastian Kippel (SK)
Riksbyggen
ID number 200004209557
sebastian.kippel@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "SEBASTIAN KIPPEL"
Signed 2026-04-13 08:49:16 CEST (+0200)

Ann Samuelsson (AS)
ann.samuelsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANN SAMUELSSON"
Signed 2026-04-13 10:16:22 CEST (+0200)

Eva Smedberg (ES)
smedba@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA SMEDBERG"
Signed 2026-04-13 13:49:55 CEST (+0200)

Douglas Holmedahl (DH)
dogge.h@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Douglas Eric Viktor Holmedahl"
Signed 2026-04-17 11:50:43 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575165386

Conny Hågström (CH)
conny@visbyhus8.se



The name returned by Swedish BankID was "CONNY
LENNART HÄGSTRÖM"
Signed 2026-04-15 11:46:47 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS
HÅKANSSON"
Signed 2026-04-20 11:35:19 CEST (+0200)

Christian Pedersen (CP)
kristian.pedersen.618@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Christian
Karl Johan Pedersen"
Signed 2026-04-17 12:21:45 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8, org.nr 734000-2612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 *De auktoriserade revisorernas 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 8 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av elektronisk signering

Ernst & Young AB

BRF Visbyhus 8

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Karlskrona

Christian Pedersen
Förtroendevald revisor
Visby

Verification

Document ID 09222115557575165069

Document

Revisionsberättelse Visbyhys nr 8

Main document

2 pages

Initiated on 2026-04-13 08:38:11 CEST (+0200) by

Sebastian Kippel (SK)

Finalised on 2026-04-15 07:53:02 CEST (+0200)

Initiator

Sebastian Kippel (SK)

Riksbyggen

sebastian.kippel@riksbyggen.se

Signatories

Anders Håkansson (AH)

anders.hakansson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS
HÅKANSSON"

Signed 2026-04-13 14:11:45 CEST (+0200)

Christian Pedersen (CP)

kristian.pedersen.618@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Christian
Karl Johan Pedersen"

Signed 2026-04-15 07:53:02 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>

