

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Visbyhus nr 14
Org nr: 7340004097



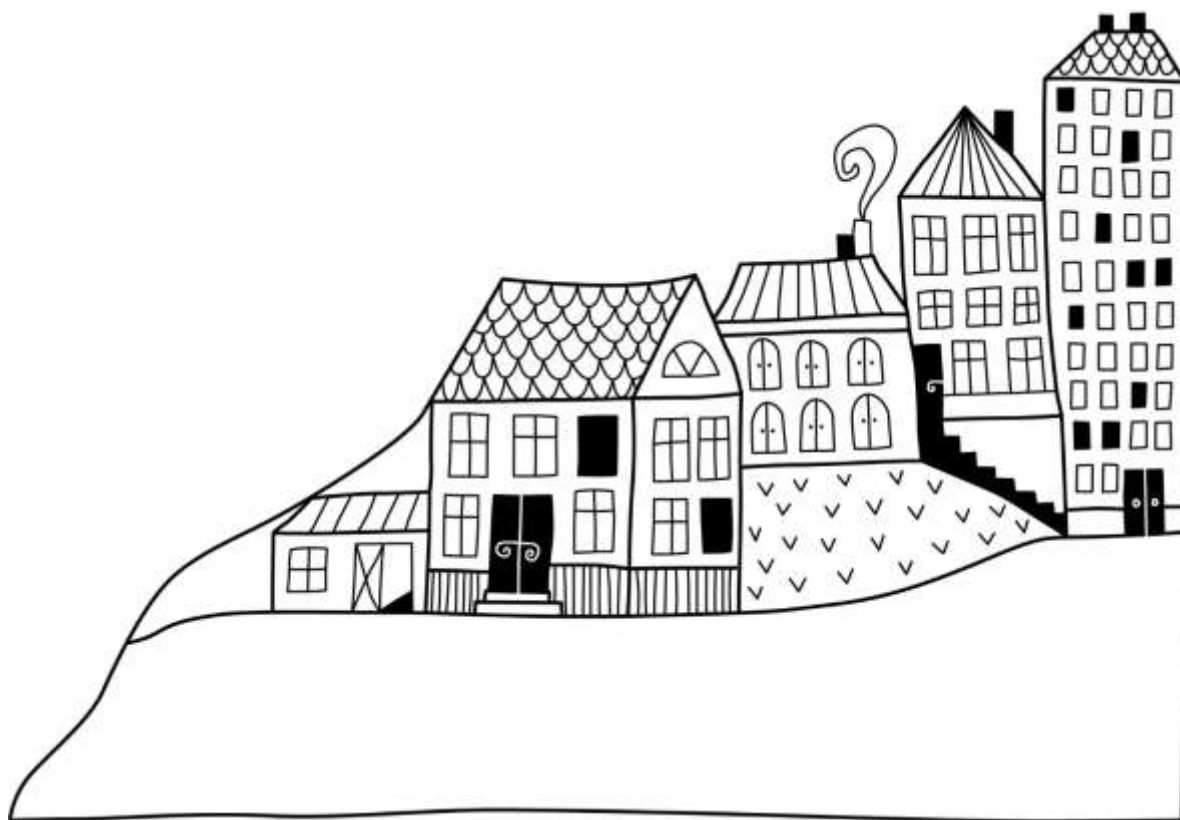
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 14
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

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 har sitt säte på Gotland.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är lite lägre än föregående år p.g.a föreningen påbörjat underhåll av kulvertar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 102% till 99%.

I resultatet ingår avskrivningar med 730 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 286 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kölen 1 och Kölen 2 i Region Gotland med 300 lägenheter samt 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adresser är Styrmansgatan 1-359 och Jungmansgatan 2-240 i Visby

Fastigheterna är fullvärde försäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
50	88	112	50	300

Dessutom tillkommer

Lokaler	Carport	P-platser
1	157	162

Total tomtarea 64 857 m²

Bostäder bostadsrätt 20 123 m²

Årets taxeringsvärde 189 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 177 000 000 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.

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 603 tkr och planerat underhåll för 202 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.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen håller på med kulvertbyte och beräknas vara klart under 2026.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ny mangel	44 830
Inomhusgivare	65 725
Huskropp utvändigt	91 250

Beskrivning	År
Installation	2014
Takrenovering	2015-2017
Lokalen	2016
Installationer	2017
Byte tak och tilläggsisolering	2017
Installation, El	2018
Målning av dörrar	2019
Installationer, värme	2019
Tvättstuga	2020
Värmesystem	2020
Markytor	2019/2020
Målning	2021
Kulvertrenovering	2021/2022
Dörrar	2021/2022/2023
Belysning och postfack	2023
Skyddsdörrar till postfack	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Adolfsson Rosén	Ordförande	2026
Natalie Siderstål	Ledamot	2026
Cristina Söderberg	Ledamot	2026
Thomas Boman	Ledamot	2027
Michael Axelsson	Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter		
Lena Molin	Suppleant	2026
Sara Lexell	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Magnusson, sammankallande	2026
Rune Stenberg	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 389 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 387 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 752 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.

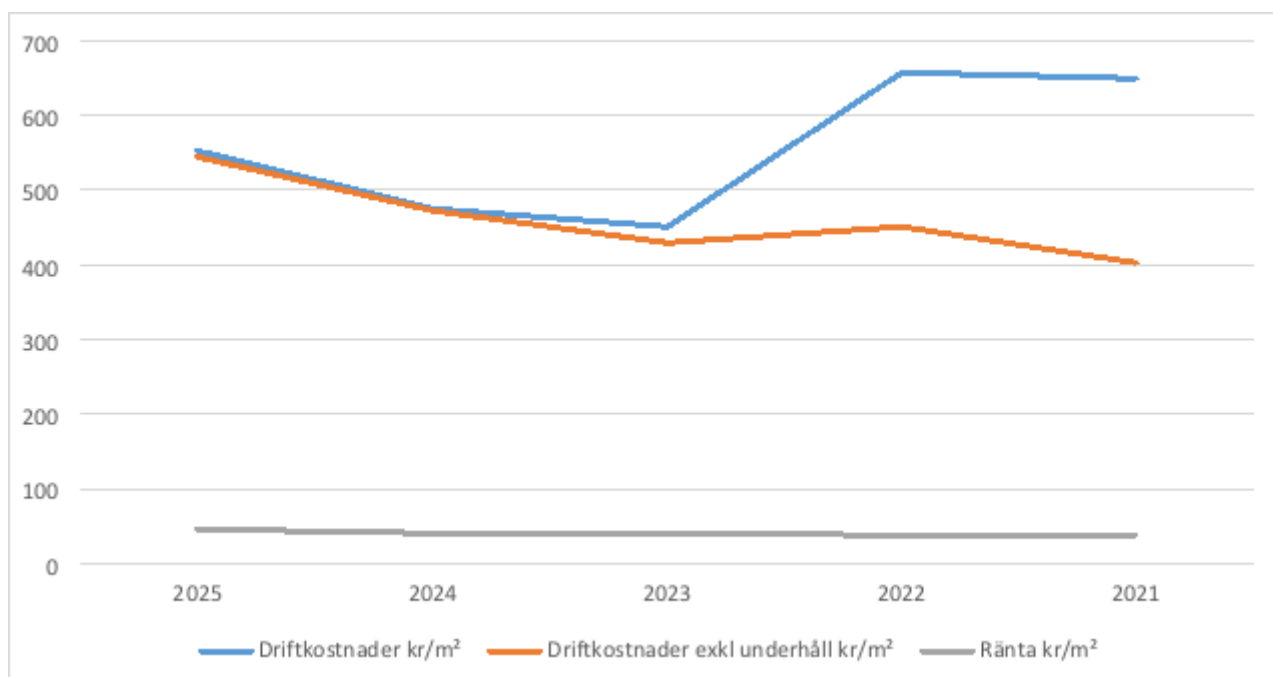
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	15 608	14 732	14 357	13 579	13 082
Rörelsens intäkter	15 695	15 324	14 432	13 706	13 566
Resultat efter finansiella poster*	556	1 776	1 555	-2 999	-2 794
Resultat exkl avskrivningar	1 286	2 620	2 639	-2 121	-2 102
Balansomslutning	36 253	28 947	26 767	25 197	29 510
Årets kassaflöde	87	-4 394	2 000	-3 541	-6 189
Soliditet %*	-37	-48	-59	-69	-48
Likviditet %	99	102	237	202	242
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	93	96	97	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	752	711	691	660	636
Driftkostnader kr/kvm	553	473	451	656	649
Energikostnad kr/kvm*	340	297	276	273	263
Underhållsfond kr/kvm	266	233	192	122	31
Sparande kr/kvm*	74	144	153	101	142
Ränta kr/kvm	45	38	39	37	37
Skuldsättning kr/kvm*	2 256	1 933	1 954	1 975	1 996
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 256	1 933	1 954	1 975	1 996
Räntekänslighet %*	3,0	2,7	2,8	3,0	3,1

* 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	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 525 847	4 679 978	-21 916 800	1 776 376
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 776 376	-1 776 376
Reservering underhållsfond		883 000	-883 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-201 805	201 805	
Årets resultat				555 660
Vid årets slut	1 525 847	5 361 173	-20 821 619	555 660

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-20 140 424
Årets resultat	555 660
Årets fondreservering	-883 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	201 805
Summa	-20 265 959

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 20 265 959

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	15 607 693	14 732 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 025	592 051
Summa		15 694 718	15 324 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 120 034	-9 523 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 114 157	-1 561 447
Personalkostnader	Not 6	-220 372	-798 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-730 093	-843 902
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-209 761
Summa rörelsekostnader		-14 184 655	-12 937 074
Rörelseresultat		1 510 063	2 387 115
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 090	163 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-981 492	-773 980
Summa finansiella poster		-954 403	-610 739
Resultat efter finansiella poster		555 660	1 776 376
Årets resultat		555 660	1 776 376



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 453 435	16 051 108
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	222 189	250 859
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	15 405 000	7 725 000
Summa materiella anläggningstillgångar		31 080 624	24 026 967
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	450 000	450 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		450 000	450 000
Summa anläggningstillgångar		31 530 624	24 476 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		211 880	96 437
Övriga fordringar		142 440	154 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 211 518	1 150 043
Summa kortfristiga fordringar		1 565 838	1 400 566
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 156 235	3 069 160
Summa kassa och bank		3 156 235	3 069 160
Summa omsättningstillgångar		4 722 073	4 469 726
Summa tillgångar		36 252 697	28 946 693



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 525 847	1 525 847
Fond för yttre underhåll		5 361 173	4 679 978
Summa bundet eget kapital		6 887 020	6 205 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−20 821 619	−21 916 800
Årets resultat		555 660	1 776 376
Summa fritt eget kapital		−20 265 959	−20 140 424
Summa eget kapital		−13 378 939	−13 934 599
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 264 694	27 102 426
Summa långfristiga skulder		36 264 694	27 102 426
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	545 604	0
Nästa års omsättning kortfristig del	Not 17	8 594 274	11 797 500
Leverantörsskulder		1 806 337	2 028 134
Skatteskulder		36 533	44 905
Övriga skulder		260 564	349 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 123 629	1 559 299
Summa kortfristiga skulder		13 366 941	16 616 1919
Summa eget kapital och skulder		36 252 697	28 946 693



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 510 063	2 387 115
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	730 093	843 902
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	229 792
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	0	-57 761
	2 240 156	3 403 048
Erhållen ränta	27 090	163 241
Erlagd ränta	-981 492	-773 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 285 754	2 792 309
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-165 272	-397 457
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	372 697	12 200 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 493 179	14 595 201
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-103 750	0
Investeringar i pågående byggnation	-7 680 000	-7 725 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 783 750	-7 725 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-622 354	-11 264 261
Upptagna lån	7 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 377 646	-11 264 261
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	87 075	-4 394 060
Likvida medel vid årets början	3 069 160	7 463 220
Likvida medel vid årets slut	3 156 235	3 069 160
Kassa och Bank BR	3 156 235	3 069 160



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Hänsyn har tagits i beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnader

5-62 år

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: 62 år
- Installationer, värme, VA 10-41 år
- Inre ytskikt 20-35 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-43 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 innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

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	14 541 840	13 719 432
Hyrer, garage	36 000	35 850
Hyrer, p-platser	350 820	328 439
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-150	-2 550
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 180	-11 810
Kabel-tv-avgifter	590 400	590 241
Övriga lokalintäkter	5 600	3 000
Övriga ersättningar (pant, överlåtelse, andrahand, gästlgh)	97 363	69 535
Summa nettoomsättning	15 607 693	14 732 137

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	229 792
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	24 662
Övriga rörelseintäkter	84 148	195 571
Försäkringsersättningar	2 877	142 026
Summa övriga rörelseintäkter	87 025	592 051

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-201 805	-58 968
Reparationer	-603 328	-508 342
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-513 255	-489 000
Arrendeavgifter	-1 088	-1 071
Försäkringspremier	-604 818	-540 012
Kabel- och digital-TV	-904 383	-900 000
Återbäring från Riksbyggen	4 400	600
Obligatoriska besiktningar	-591 531	0
Snö- och halkbekämpning	-89 915	-73 633
Ersättningar till hyresgäster	-4 388	-6 448
Förbrukningsinventarier	-82 618	-64 809
Fordons- och maskinkostnader	-1 541	-29 257
Vatten	-2 063 119	-1 826 646
Fastighetsel	-1 739 400	-1 509 204
Uppvärmning	-3 041 783	-2 632 943
Sophantering och återvinning	-580 954	-686 769
Förvaltningsarvode drift	-100 508	-197 140
Summa driftskostnader	-11 120 034	-9 523 639



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 852 507	-1 341 418
IT-kostnader	-12 091	-16 936
Arvode, yrkesrevisorer	-34 586	-28 083
Övriga förvaltningskostnader	-64 500	-63 114
Kreditupplysningar	-16 379	-11 835
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-71 646	-52 142
Kontorsmateriel	-29 229	-18 543
Telefon och porto	-374	0
Medlems- och föreningsavgifter	-23 938	-21 167
Bankkostnader	-8 748	-8 210
Övriga externa kostnader	-159	0
Summa övriga externa kostnader	-2 114 157	-1 561 447

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-10 976	-321 185
Uttagsskatt	-2 450	-126 523
Styrelsearvoden	-161 750	-159 267
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 672	-13 716
Övriga kostnadsersättningar	0	-108
Pensionskostnader	-468	-14 581
Övriga personalkostnader	-894	-1 505
Sociala kostnader	-34 162	-161 440
Summa personalkostnader	-220 372	-798 324

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-701 423	-693 642
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 670	-150 260
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-730 093	-843 902

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-57 761
Övriga rörelsekostnader	0	-152 000
Summa övriga rörelsekostnader	0	-209 761



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 199	159 098
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 358	1 436
Övriga ränteintäkter	1 533	2 707
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 090	163 241

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-905 185	-773 980
Övriga räntekostnader	-442	0
Övriga finansiella kostnader	-75 865	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-981 492	-773 980

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 943 082	32 943 082
Mark	1 438 511	1 438 511
Markanläggning	630 395	630 395
Summa anskaffningsvärde	35 011 988	35 011 988
Årets anskaffning	103 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 115 738	35 011 988

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-18 330 485	-15 317 422
Tillkommande utgifter	0	-2 319 421
Markanläggningar	-630 395	-630 395
	-18 960 880	-18 267 238

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-701 423	-693 642
	-701 423	-693 642

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-19 662 303	-18 960 880
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

15 453 435	16 051 108
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	14 014 924	16 932 018
Mark	1 438 511	1 438 511
Markanläggningar	0	0

Totalt taxeringsvärde

189 000 000	177 000 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>155 000 000</i>	<i>140 000 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>34 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
-------------------	-------------------



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner	0	1 061 150
Installationer	240 607	240 607
Inventarier och verktyg	556 159	556 159
	796 766	1 857 916
Årets försäljning/utrangering		
Maskiner	0	-1 061 150
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-1 061 150
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	796 766	796 766
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	0	-234 291
Installationer	-240 607	-240 607
Inventarier och verktyg	-305 300	-276 630
	-545 907	-751 528
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	-121 590
Inventarier o verktyg	-28 670	-28 670
	-28 670	-150 260
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-574 577	-901 788
Restvärde enligt plan vid årets slut	222 189	250 859

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	7 725 000	7 725 000
Årets anskaffning	7 500 000	0
Om klassificering	0	0
Vid årets slut	15 405 000	7 725 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
900 garantikapitalbevis i Intresseföreningen	450 000	450 000
Summa andra långfristiga fordringar	450 000	450 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	644 452	604 818
Förutbetalt förvaltningsarvode	486 016	441 799
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 300	75 000
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 243
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 750	26 183
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 211 518	1 150 043

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 527 689	883 490
Transaktionskonto	1 628 546	2 185 671
Summa kassa och bank	3 156 235	3 069 160

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	45 404 572	38 899 926
Nästa års omsättning lån kortfristig del	-8 594 274	-12 216 104
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-545 604	-418 604
Långfristig skuld vid årets slut	36 264 694	26 265 218

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,94%	2026-01-30	0,00	1 000 000,00	15 000,00	985 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-06-01	0,00	5 000 000,00	50 000,00	4 950 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-07-30	1 344 289,00	0,00	14 652,00	1 329 637,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-07-30	1 344 289,00	0,00	14 652,00	1 329 637,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2027-01-30	1 220 700,00	0,00	13 196,00	1 207 504,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2027-01-30	1 330 940,00	0,00	14 388,00	1 316 552,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2027-01-30	4 978 495,00	0,00	53 676,00	4 924 819,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2027-01-30	5 058 588,00	0,00	54 540,00	5 004 048,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2028-01-30	0,00	1 000 000,00	15 000,00	985 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2028-09-01	11 825 125,00	0,00	123 500,00	11 701 625,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2029-09-01	11 797 500,00	0,00	126 750,00	11 670 750,00
Summa			38 899 926,00	7 000 000,00	495 354,00	45 404 572,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 545 604 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av del långfristiga skulden förfaller 2 182 416 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 42 676 552 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 985 000 kr, 4 950 000kr, 1 329 637 kr och 1 320 637 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 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 776	23 308
Upplupna räntekostnader	72 792	65 504
Upplupna elkostnader	187 562	190 291
Upplupna värmekostnader	418 856	364 595
Upplupna styrelsearvoden	88 404	87 854
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 014	374
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 321 225	827 372
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 123 629	1 559 299

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	50 206 000	43 206 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20260401

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anneli Adolfsson Rosén

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Boman

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Natalie Sidestål

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Cristina Söderberg

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Michael Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats in den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Tore Karlström/Intern revisor
Brf Visbyhus nr 14



Verification

Document ID 09222115557575009092

Document

Årsredovisning - 2025

Main document

22 pages

Initiated on 2026-04-10 10:27:14 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2026-04-14 13:50:00 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Anneli Rosen Adolfsson (ARA)

ordforandekolen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNELI ADOLFSSON ROSÉN"

Signed 2026-04-11 13:15:26 CEST (+0200)

Christina Söderberg (CS)

cristina.soederberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CRISTINA SÖDERBERG"

Signed 2026-04-13 15:52:38 CEST (+0200)

Natalie Sidestål (NS)

nataliesidestal@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Anna Natalie Agnes Sidestål"

Signed 2026-04-10 12:33:14 CEST (+0200)

Thomas Boman (TB)

tomas.boman58@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Thomas Ingvar Gunnar Boman"

Signed 2026-04-10 11:37:22 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575009092

Tore Karlström (TK)
tore.karlstrom@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "TORE
KARLSTRÖM"
Signed 2026-04-13 16:03:40 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Roger
Mirchandani"
Signed 2026-04-14 13:50:00 CEST (+0200)

Michael Axelsson (MA)
michael.axelsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MICHAEL
AXELSSON"
Signed 2026-04-10 10:37:48 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 14

Org.nr 734000-4097

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 14 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

Tore Karlström
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557575251380

Document

Visbyhus nr 14 Rev.ber. 2025

Main document

3 pages

Initiated on 2026-04-13 16:01:53 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2026-04-14 13:49:25 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Tore Karlström (TK)

tore.karlstrom@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "TORE KARLSTRÖM"

Signed 2026-04-13 16:05:22 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2026-04-14 13:49:25 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>

