Årsredovisning

RB BRF Visbyhus nr 18
Org nr: 716404–9418

2025-01-01 – 2025-12-31



Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Medlemsvinst

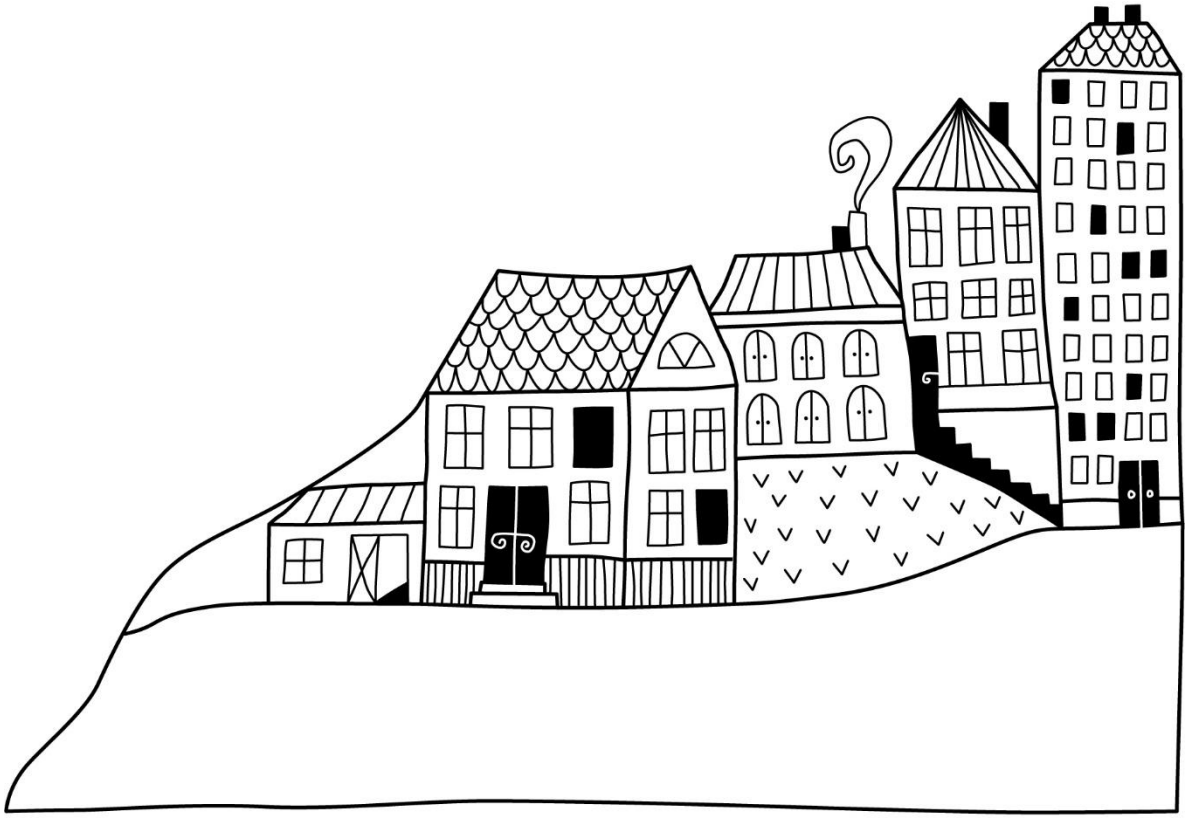
RBF Visbyhus nr 18 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.
Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.
Det här året uppgick beloppet till 3 800 kronor i återbäring och 0 kr i utdelning.

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 18 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 bättre än föregående år p.g.a. minskade driftskostnader och ökade rörelseintäkter.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. De ökade rörelseintäkterna beror dels på ökad årsavgift, dels på försäkringsersättning som föreningen fått utbetald på grund av försäkringsskada.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 121%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 257% till 281%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 963 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 810 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Toppmurklan 1 i Region Gotland med 162 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980.
Fastighetens adresser är Martallsgatan 1–163 och Furugatan 2–162 i Visby.

Fastigheterna är fullvärde försäkrade hos Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Inför kommande verksamhetsår har föreningen valt att byta försäkringsbolag från Folksam till Länsförsäkringar Gotland. Bostadsrättstillägget kommer fortfarande att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	54	58	44	162

Dessutom tillkommer

Lokaler	Carportar	P-platser
1	102	124

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Total tomtarea	44 652 m²
Total boarea	12 135 m²

Årets taxeringsvärde	137 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Sydost. 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 398 tkr och planerat underhåll för 458 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 4 109 tkr per år (339 kr/m²). Av detta är 1 288 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 2 821 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 157 tkr (95 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasader	2010
Markytor	2011
Kvarterslokal	2012
Dörrar och fönster	2013/2014
Installation	2016
Putsning av gavlar	2015/2016
Innergårdar	2016
Värme	2017
Målning av panel och markarbete innergårdar	2017/2018
Installation värme	2018
Tak säkerhet	2018
Målning balkonger	2019
Armaturer	2019
Målning	2020/2022
Tvättstuga och lekplats	2020
Installationer el	2020
Innergårdar och tvättstuga	2021/2022
Ventilation	2022/2023
Målning, ny torktumlare, mangel och plank	2023
Markarbete till sopbodar	2023
Målning brevlådor	2024
Byte av plank	2024
Byte av låssystem	2024
Tvättmaskin och torktumlare	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	319 588
Installation av dörrbladsläsare, offlineläsare och kortläsardörr	138 579

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tony Johansson	Ordförande	2026
Rickard Berghede	Vice ordförande	2027
Dan Bogren	Ledamot	2027
Helén Hansesjö	Ledamot	2026
Camilla Sjöstedt	Ledamot	2027
Carl Raunås	Ledamot	2026
Ella Frimodigs	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alf Johansson	Suppleant	2026
Gunnar Larsson	Suppleant	2026
Monica Gustafsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026
Kjell Boberg	Förtroendevald revisor	2026
Egon Scwartz	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronny Fontell, sammankallande	2026
Anna-Lena Gutedal	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 13 under ”Noter”.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 221 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 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 årsavgifterna med 2% från den 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 725 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 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

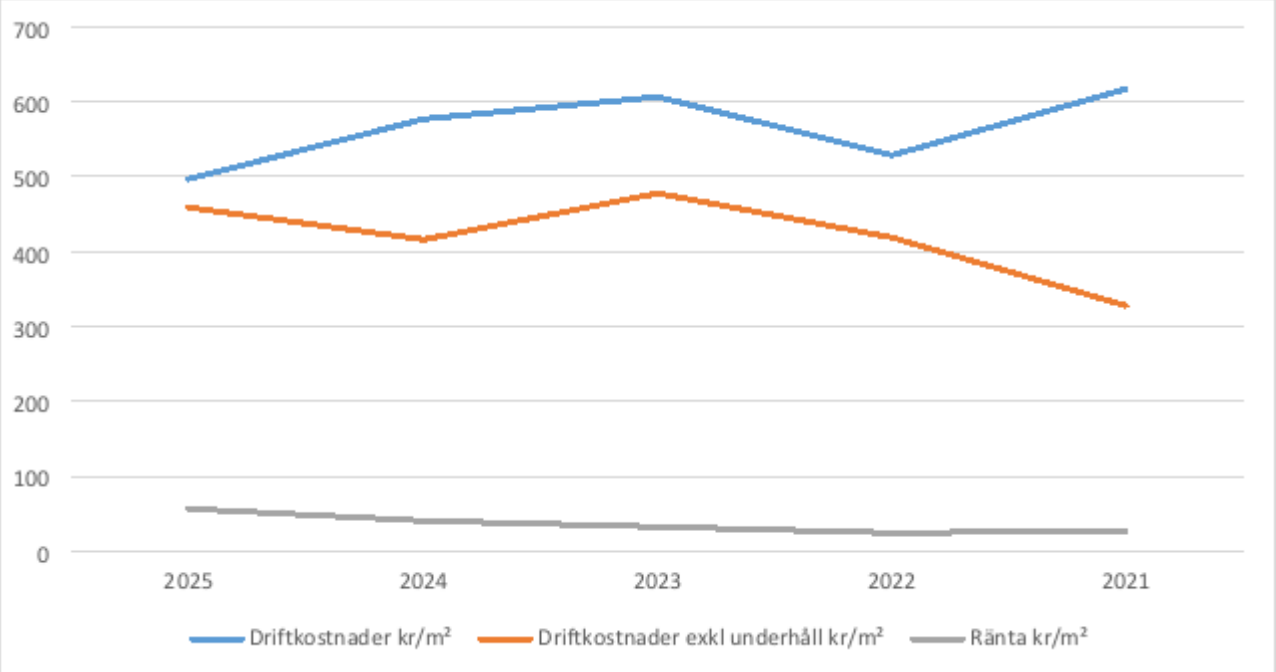
Document ID 092221155575742571 59 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	9 967	9 458	8 655	8 230
Rörelsens intäkter	10 906	9 500	8 801	8 273
Resultat efter finansiella poster*	848	−577	−1 448	−742
Resultat exkl. avskrivningar	1 963	649	−240	445
Balansomslutning	35 314	34 062	35 839	37 089
Årets kassaflöde	3 146	−589	−561	−690
Soliditet %*	15	13	14	17
Likviditet %	281	250	225	291
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	96	94	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	791	750	685	663
Driftkostnader kr/kvm	495	577	606	528
Energikostnad kr/kvm*	280	247	237	238
Underhållsfond kr/kvm	746	689	509	315
Sparande kr/kvm*	269	215	109	149
Ränta kr/kvm	56	41	32	25
Skuldsättning kr/kvm*	2 203	2 239	2 287	2 336
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 203	2 239	2 287	2 336
Räntekänslighet %*	2,8	3,0	3,3	3,5

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

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.

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	6 016 011	8 358 678	−9 473 186	−577 442
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			−577 442	577 442
Reservering underhållsfond		1 157 000	−1 157 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−458 167	458 167	
Årets resultat				847 867
Vid årets slut	**6 016 011**	**9 057 511**	**−10 749 461**	**847 867**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−10 050 628
Årets resultat	847 867
Årets fondreservering	−1 157 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	458 167
Summa	**−9 901 595**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 9 901 595**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 966 835	9 457 533
Övriga rörelseintäkter	Not 3	939 342	42 297
Summa		**10 906 177**	**9 499 830**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−6 010 508	−7 001 378
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 338 624	−1 317 320
Personalkostnader	Not 6	−159 343	−231 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 962 562	−1 226 219
Summa rörelsekostnader		**−9 471 037**	**−9 776 795**
Rörelseresultat		**1 435 140**	**−276 965**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	218	218
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	98 741	191 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−686 232	−491 745
Summa finansiella poster		**−587 273**	**−300 477**
Resultat efter finansiella poster		**847 867**	**−577 442**
Årets resultat		**847 867**	**−577 442**

Document ID 092221155575742571159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 426 092	25 068 067
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	42 747	53 216
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	485 368	556 704
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 954 208**	**25 677 987**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	243 000	243 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**243 000**	**243 000**
Summa anläggningstillgångar		**24 197 208**	**25 920 987**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 210
Övriga fordringar		102 210	100 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	624 430	793 302
Summa kortfristiga fordringar		**726 640**	**896 441**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 390 043	7 244 498
Summa kassa och bank		**10 390 043**	**7 244 498**
Summa omsättningstillgångar		**11 116 683**	**8 140 940**
Summa tillgångar		**35 313 891**	**34 061 927**

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 016 011	6 016 011
Fond för yttre underhåll		9 057 511	8 358 678
Summa bundet eget kapital		**15 073 522**	**14 374 689**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−10 749 461	−9 473 186
Årets resultat		847 867	−577 442
Summa fritt eget kapital		**−9 901 595**	**−10 050 628**
Summa eget kapital		**5 171 927**	**4 324 061**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 990 689	15 998 851
Summa långfristiga skulder		**20 990 689**	**15 998 851**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 742 483	10 576 105
Leverantörsskulder		759 952	434 763
Skatteskulder		31 524	21 917
Övriga skulder		1 260 959	1 022 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 356 358	1 090 482
Summa kortfristiga skulder		**9 151 276**	**13 146 183**
Summa eget kapital och skulder		**35 313 891**	**34 061 927**

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 435 140	−276 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 962 562	1 226 219
Utdelningar	218	
	3 397 920	**949 254**
Erhållen ränta	98 741	191 050
Erlagd ränta	−686 232	−491 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 810 429**	**648 559**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	169 801	−37 289
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	–3 994 907	−2 219 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–1 014 677**	**–1 607 782**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark (låssystem och takfläkt)	−238 783	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−238 783**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	4 399 006	1 018 723
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 399 006**	**1 018 723**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 145 545	−589 059
Likvida medel vid årets början	7 244 498	7 833 557
Likvida medel vid årets slut	10 390 043	7 244 498
Kassa och Bank BR	10 390 043	7 244 498

Document ID 092221155575742571 59 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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

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

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

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10
Maskiner och tekniska anläggningar	Linjär	8

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

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 av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:
- Stomme: 120 år
- Installationer, ventilation, värme och VA: 10–50 år
- Inre ytskikt: 15–40 år
- Yttre ytskikt (fasader, yttertak m.m.): 20–55 år

Document ID 092221155575742571 59 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

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	8 796 408	8 297 940
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−127 417	−127 417
Hyror, p-platser	351 097	351 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−23 201	−26 659
Elavgifter	479 941	480 815
Kabel-tv-avgifter	450 036	445 176
Övriga lokalintäkter	9 618	3 850
Övriga ersättningar	30 353	32 428
Summa nettoomsättning	**9 966 835**	**9 457 533**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	10 852	41 238
Försäkringsersättningar	928 490	1 059
Summa övriga rörelseintäkter	**939 342**	**42 297**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−458 167	−1 961 636
Reparationer	−397 613	−152 237
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−279 288	−264 060
Försäkringspremier	−270 510	−242 603
Kabel- och digital-TV	−447 749	−445 176
Återbäring från Riksbyggen	3 800	800
Systematiskt brandskyddsarbete	−3 663	0
Serviceavtal	−32 783	−26 645
Obligatoriska besiktningar	0	−45 313
Bevakningskostnader	0	−41 545
Snö- och halkbekämpning	−55 161	−123 567
Ersättningar till hyresgäster	−1 000	0
Förbrukningsinventarier	−52 944	−30 889
Fordons- och maskinkostnader	−7 502	−16 057
Vatten	−1 187 565	−1 025 904
Fastighetsel	−601 308	−535 085
Uppvärmning	−1 607 045	−1 437 074
Sophantering och återvinning	−385 773	−374 433
Förvaltningsarvode drift	−226 237	−279 955
Summa driftskostnader	**−6 010 508**	**−7 001 378**

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 206 691	−1 179 222
Hyra inventarier & verktyg	−1 966	−205
IT-kostnader	−20 187	−16 291
Arvode, yrkesrevisorer	−26 731	−25 565
Övriga försäljningskostnader	−2 117	−2 062
Övriga förvaltningskostnader	−24 980	−8 984
Kreditupplysningar	−3 362	−6 508
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−29 031	−37 625
Representation	−3 537	0
Kontorsmateriel	−2 925	−2 129
Telefon och porto	0	−876
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−24
Tidskrifter och facklitteratur	−1 211	0
Medlems- och föreningsavgifter	−8 100	−15 101
Konsultarvoden	0	−15 037
Bankkostnader	−7 787	−7 689
Summa övriga externa kostnader	**−1 338 624**	**−1 317 320**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−85 700	−171 326
Sammanträdesarvoden	−31 904	−31 915
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−10 357	0
Sociala kostnader	−31 382	−28 637
Summa personalkostnader	**−159 343**	**−231 878**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 830 820	−821 862
Avskrivning Markanläggningar	−49 938	−49 938
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−175 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	−32 852	−130 467
Avskrivning Installationer	−48 952	−48 952
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 962 562**	**−1 226 219**

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	218	218
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**218**	**218**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	97 506	188 788
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	78
Övriga ränteintäkter	1 185	2 184
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**98 741**	**191 050**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−684 512	−491 745
Övriga räntekostnader	−1 720	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−686 232**	**−491 745**

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	48 249 260	41 093 102
Mark	1 014 090	1 014 090
Tillkommande utgifter		7 156 158
Markanläggning	1 061 728	1 061 728
	50 325 078	**50 325 078**
Årets anskaffningar		
Byggnader	238 783	
	238 783	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**50 563 861**	**50 325 078**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−24 894 408	−21 991 388
Tillkommande utgifter		–1 906 158
Markanläggningar	−362 603	−312 666
	−25 257 012	**−24 210 212**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 830 820	−821 862
Årets avskrivning tillkommande utgifter		−175 000
Årets avskrivning markanläggningar	−49 938	−49 938
	−1 880 758	**−1 046 800**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−27 137 770**	**−25 257 012**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**23 426 091**	**25 068 064**
Varav		
Byggnader	21 762 815	18 279 852
Mark	1 014 090	1 014 090
Tillkommande utgifter		5 075 000
Markanläggningar	649 188	699 125
Totalt taxeringsvärde	**137 000 000**	**132 000 000**
varav byggnader	*112 000 000*	*107 000 000*
varav mark	*25 000 000*	*25 000 000*

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och tekniska anläggningar	83 750	83 750
Inventarier och verktyg	1 886 813	1 886 813
Installationer	876 691	876 691
	2 847 254	**2 847 254**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 847 254**	**2 847 254**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och tekniska anläggningar	−30 534	−20 065
Inventarier och verktyg	−1 689 090	−1 569 092
Installationer	−517 710	−468 758
	−2 237 334	**−2 057 914**
Årets avskrivningar		
Maskiner och tekniska anläggningar	−10 469	−10 469
Inventarier och verktyg	−22 384	−119 999
Installationer	−48 952	−48 952
	−81 804	**−179 419**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och tekniska anläggningar	−41 003	−30 534
Inventarier och verktyg	−1 711 474	−1 689 090
Installationer	−566 662	−517 710
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 319 138**	**−2 237 334**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**528 116**	**609 920**
Varav		
Maskiner och tekniska anläggningar	42 747	53 216
Inventarier och verktyg	175 339	197 723
Installationer	310 029	358 981

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar, 485 st garantikapitalbevis i Intresseföreningen	243 000	243 000
Summa andra långfristiga fordringar	**243 000**	**243 000**

Document ID 092221155575742571 59 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	97 506	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	270 510
Förutbetalt förvaltningsarvode	308 452	304 961
Förutbetald elavgift	126 965	123 159
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 342	86 592
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 761	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	404	8 081
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**624 430**	**793 302**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	7 451 868	5 952 774
Transaktionskonto	2 938 175	1 291 724
Summa kassa och bank	**10 390 043**	**7 244 498**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	26 733 172	27 167 788
Nästa års villkorsändring av lån (kortfristig skuld)	−5 193 278	−10 576 105
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−549 205	−592 832
Långfristig skuld vid årets slut	**20 990 689**	**15 998 851**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,12%	2026-12-30	5 368 334,00	0,00	87 528,00	5 280 806,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	5 714 573,00	0,00	91 191,00	5 623 382,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2027-12-01	4 600 000,00	0,00	75 000,00	4 525 000,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2027-12-01	5 976 105,00	0,00	90 093,00	5 886 012,00
STADSHYPOTEK	4,21%	2028-06-30	5 508 776,00	0,00	90 804,00	5 417 972,00
Summa			**27 167 788,00**	**0,00**	**434 616,00**	**26 733 172,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 549 205 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 196 820 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 23 987 147 kr 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 Stadshypotekets lån om 5 280 806 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.

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 430	19 730
Upplupna räntekostnader	165 431	0
Upplupna elkostnader	73 571	130 710
Upplupna värmekostnader	205 002	351 703
Upplupna styrelsearvoden	68 204	62 794
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 154	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	821 565	525 545
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 356 358**	**1 090 482**

Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	39 128 000	39 128 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts.

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Tony Johansson,	Rickard Berghede,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Dan Bogren,	Carl Raunås,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Camilla Sjöstedt,	Helén Hansesjö,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Linn Granström,	

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor Revision och Redovisning på Gotland AB	Kjell Boberg/Förtroendevald revisor RB BRF Visbyhus nr 18

Document ID 09222115557574257159 Signed TJ, RB, DB, CR, CS, HHO, LG, RM, KB

Verification

Document ID 09222115557574257159

Document

RB BRF Visbyhus 18 Årsredovisning 2025
Main document
24 pages
Initiated on 2026-03-31 12:48:34 CEST (+0200) by
Marziyeh Hassani (MH)
Finalised on 2026-04-24 11:19:09 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)
Riksbyggen
marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Tony Johansson (TJ)
ID number 196406073210
tojajoh@hotmail.com

The name returned by Swedish BankID was "Tony Göran Johansson"
Signed 2026-04-23 09:09:00 CEST (+0200)

Rickard Berghede (RB)
ID number 198310314953
rickard.berghede@payex.com

The name returned by Swedish BankID was "RICKARD BERGHEDE"
Signed 2026-04-01 11:32:37 CEST (+0200)

Dan Bogren (DB)
ID number 196307303211
danne.bogren@hotmail.com

The name returned by Swedish BankID was "DAN BOGREN"
Signed 2026-04-15 18:49:42 CEST (+0200)

Carl Raunås (CR)
ID number 199004132131
carl.raunas@live.com

The name returned by Swedish BankID was "CARL RAUNÅS"
Signed 2026-03-31 22:29:57 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557574257159

Camilla Sjöstedt (CS)
ID number 196906163222
camilla1sjostedt@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Camilla Sjöstedt"
Signed 2026-03-31 20:42:51 CEST (+0200)

Helén Hansesjö Ottinger (HHO)
ID number 196012053200
helen.hansesjo@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Helén Eleonor Hansesjö"
Signed 2026-03-31 23:05:12 CEST (+0200)

Linn Granström (LG)
ID number 198508153205
linn.granstrom@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "LINN GRANSTRÖM"
Signed 2026-04-01 11:46:48 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)
ID number 196201032577
roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"
Signed 2026-04-24 11:19:09 CEST (+0200)

Kjell Boberg (KB)
ID number 194903163279
k.boberg@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "KJELL BOBERG"
Signed 2026-04-23 10:14:50 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574257159

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 18
Org.nr 716404-9418

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.

Document ID 09222115557574657805 Signed KB, RM

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 18 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.

Document ID 09222115557574657805 Signed KB, RM

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den

Roger Mirchandani	Kjell Boberg
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557574657805 Signed KB, RM

Verification

Document ID 09222115557574657805

Document

Visbyhus nr 18 Revisionsberättelse 2025
Main document
3 pages
Initiated on 2026-04-07 10:23:08 CEST (+0200) by Marziyeh Hassani (MH)
Finalised on 2026-04-24 11:18:30 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)
Riksbyggen
marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Kjell Boberg (KB)
ID number 194903163279
k.boberg@icloud.com

The name returned by Swedish BankID was "KJELL BOBERG"
Signed 2026-04-07 10:51:48 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)
ID number 196201032577
roger.mirchandani@lr-revision.se

The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"
Signed 2026-04-24 11:18:30 CEST (+0200)

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

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Visbyhus nr 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 18 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se