Årsredovisning

RB BRF Visbyhus nr 2
Org nr: 7340002562

2025-01-01 – 2025-12-31

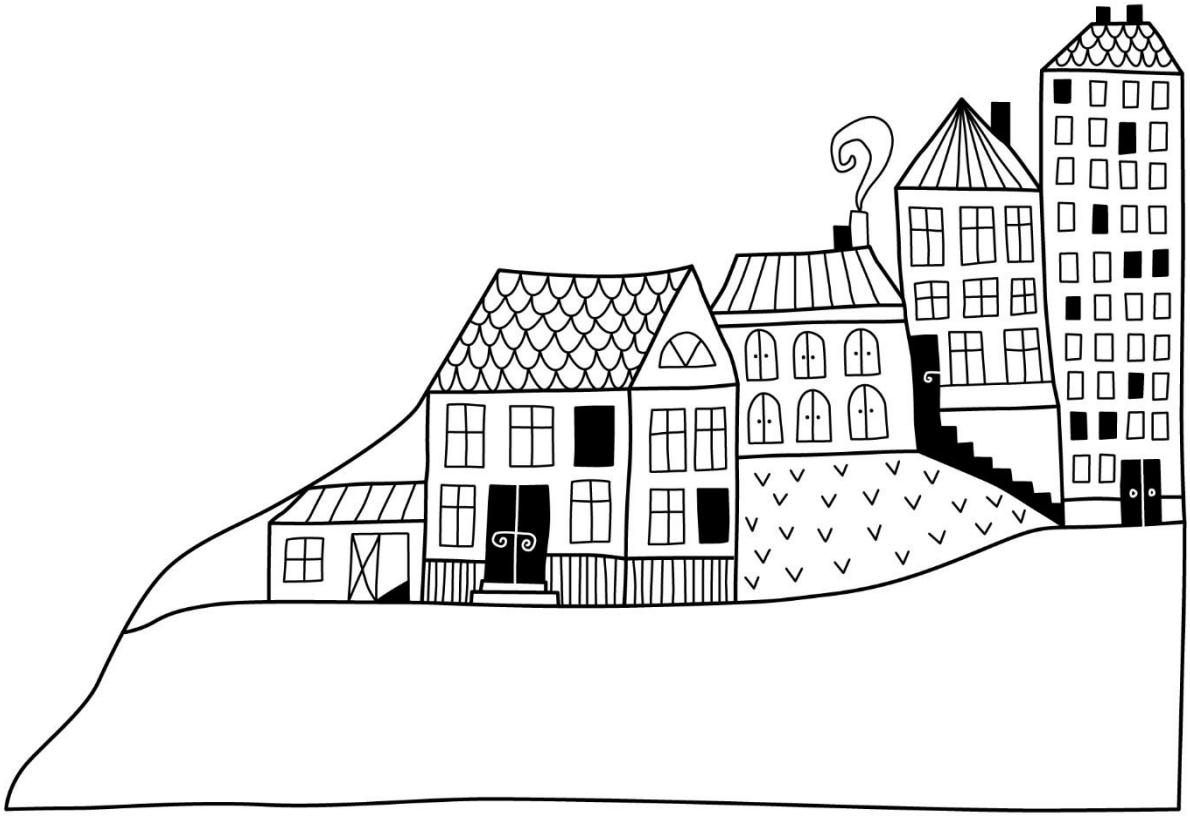


Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 2 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-01-26. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-03. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Kostnader för reparationer, el, uppvärmning, vatten och ränta har däremot ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 145% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 145% till 124%.

I resultatet ingår avskrivningar med 168 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 218 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna tomt nr 1 i kv. Lövkojan, Maskrosen och Nejlikan i Gotlands Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 25 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Järnvägsgatan 39A-D, 12 och 14 samt Bergmansgatan 1A-1B.

Fastigheterna är försäkrade i Folksam genom Gallagher försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	18
3 rum och kök	5

Total tomtarea	3 556 m²
Total bostadsarea	1 427 m²
Total lokalarea	243 m²

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Årets taxeringsvärde	16 594 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 964 000 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 146 tkr och planerat underhåll för 0 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 458 tkr per år (274 kr/m²). Av detta är 124 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 334 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte och byte av balkongdörrar	1987	
Stambyte	1996	Byte stammar och renovering badrum
El	2001	Utbyte av föreningens elledningar
Fasadputsning	2006	Renov.fasader och fuktisolering husgrunder
Balkongrenovering	2007	Renovering av balkonger
Lokaler	2007	Lokalen byggdes om till 2 lägenheter
Belysning i trapphus	2019	
Byte av driftundercentral (DUC)	2021	
Takrenovering	2024	

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Summa	Kommentar
Låsbyte	147 484 kr	Komponentfördelad

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Hallgren	Ordförande	2026
Birgitta Almlöf	Ledamot	2026
Elyse Canosa	Ledamot	2026
Marie Magnusson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Eriksson	Suppleant	2026
Nils Kattilavaara	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Järlö	Auktoriserad revisor	2026
Anders Larsson	Förtroendevald revisor	2026
Karin Larsson	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Landin Larsson	2026
Anders Larsson	2026

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

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

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 under Underhållsplan samt i noterna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9,7% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 119 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (Föregående år 0 st.).

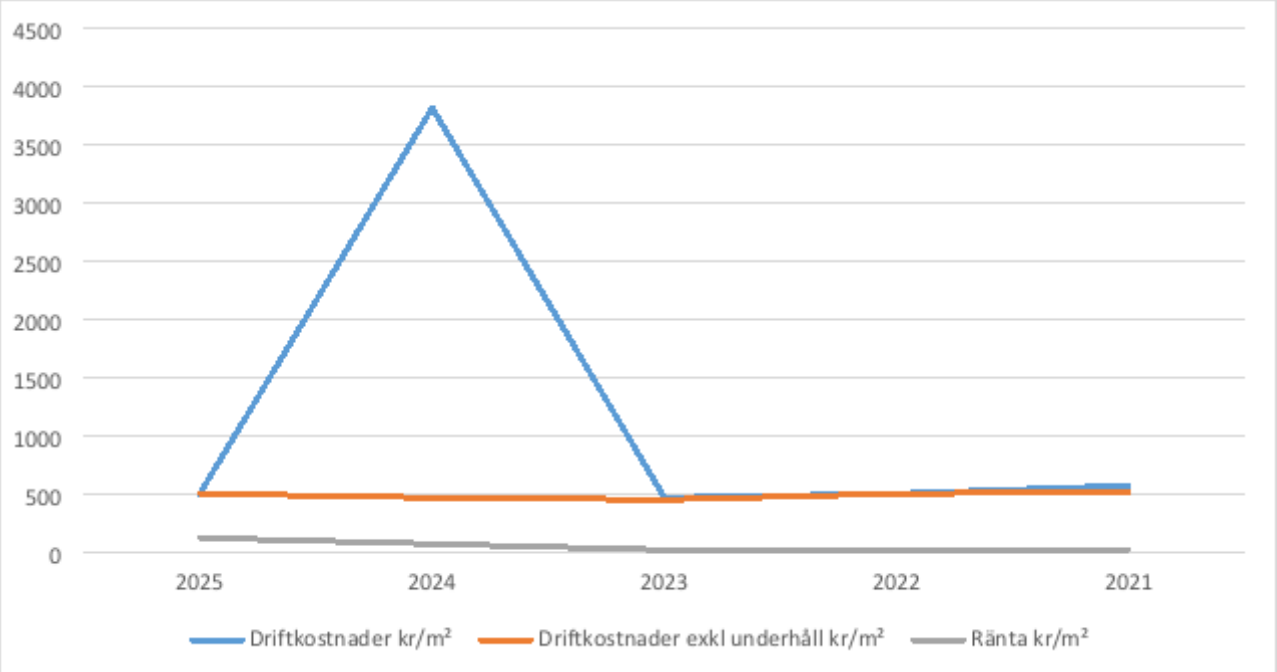
Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	1 666	1 540	1 385	1 347
Rörelsens intäkter	1 667	1 565	1 385	1 347
Resultat efter finansiella poster*	49	−5 433	85	181
Resultat exkl avskrivningar	218	−5 240	278	374
Balansomslutning	5 805	5 858	7 689	7 509
Årets kassaflöde	−42	−1 618	357	160
Soliditet %*	−17	−17	57	57
Likviditet %	124	145	600	827
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	94	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 119	1 035	932	905
Driftkostnader kr/kvm	501	3 813	466	490
Energikostnad kr/kvm*	288	272	251	242
Underhållsfond kr/kvm	314	247	950	796
Sparande kr/kvm*	130	215	192	224
Ränta kr/kvm	125	83	21	21
Skuldsättning kr/kvm*	3 737	3 827	1 749	1 794
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 373	4 475	2 047	2 099
Räntekänslighet %*	3,9	4,3	2,2	2,3

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

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 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	**Upplåtelseavgifter**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	29 138	2 956 962	412 902	1 001 280	−5 432 679
Disposition enl. årsstämmobeslut				−5 432 679	5 432 679
Reservering underhållsfond			112 000	−112 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					49 391
Vid årets slut	**29 138**	**2 956 962**	**524 902**	**−4 543 399**	**49 391**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−4 431 399
Årets resultat	49 391
Årets fondreservering enligt stadgarna	−112 000
Summa	**−4 494 008**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 4 494 008**

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

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 666 329	1 540 227
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	24 800
Summa		**1 666 749**	**1 565 027**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−835 900	−6 367 812
Övriga externa kostnader	Not 5	−361 652	−353 847
Personalkostnader	Not 6	−51 559	−1 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−168 218	−192 602
Summa rörelsekostnader		**−1 417 329**	**−6 915 913**
Rörelseresultat		**249 419**	**−5 350 886**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 270	56 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−208 298	−137 856
Summa finansiella poster		**−200 028**	**−81 793**
Resultat efter finansiella poster		**49 391**	**−5 432 679**
Årets resultat		**49 391**	**−5 432 679**

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 704 618	4 725 352
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	107 087	107 087
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 811 705**	**4 832 439**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	11 500	11 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**11 500**	**11 500**
Summa anläggningstillgångar		**4 823 205**	**4 843 939**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	36	36
Övriga fordringar	Not 14	2 759	3 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	132 146	122 190
Summa kortfristiga fordringar		**134 941**	**125 404**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	846 869	889 038
Summa kassa och bank		**846 869**	**889 038**
Summa omsättningstillgångar		**981 810**	**1 014 442**
Summa tillgångar		**5 805 014**	**5 858 381**

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 986 100	2 986 100
Fond för yttre underhåll		524 902	412 902
Summa bundet eget kapital		**3 511 002**	**3 399 002**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 543 399	1 001 280
Årets resultat		49 391	−5 432 679
Summa fritt eget kapital		**−4 494 008**	**−4 431 399**
Summa eget kapital		**−983 006**	**−1 032 397**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	6 191 771
Summa långfristiga skulder		**0**	**6 191 771**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 240 452	194 724
Leverantörsskulder		316 151	92 776
Skatteskulder		2 423	4 330
Övriga skulder		4 614	139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	224 381	407 038
Summa kortfristiga skulder		**6 788 021**	**699 007**
Summa eget kapital och skulder		**5 805 015**	**5 858 381**

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	249 419	−5 350 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	168 218	192 602
	417 638	**−5 158 284**
Erhållen ränta	8 270	56 063
Erlagd ränta	−208 298	−137 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**217 610**	**−5 240 077**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−9 536	20 249
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	6 089 013	−2 432 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**6 297 087**	**−7 652 120**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−147 484	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−147 484**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	−6 191 771	6 034 287
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−6 191 771**	**6 034 287**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−42 169	−1 617 834
Likvida medel vid årets början	889 038	2 506 872
Likvida medel vid årets slut	846 869	889 038
Kassa och Bank BR	846 869	889 038

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

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	Antal år
Byggnader	15-120

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

Anläggningstillgångar	Antal år
Stomme	120
Stamledning värme	60
Stamledning VA	50
Fönster	50
Fasad	30
Tak	30

Document ID 092221155557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

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	1 597 236	1 477 626
Hyror, lokaler	21 072	21 072
Hyror, garage	28 800	28 800
Hyror, p-platser	19 500	18 500
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−2 400	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−3 600	−3 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 500	−1 942
Rabatter	0	−2 100
Elavgifter	2 517	558
Övriga ersättningar	4 704	1 313
Summa nettoomsättning	**1 666 329**	**1 540 227**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	60
Försäkringsersättningar	0	24 740
Summa övriga rörelseintäkter	**420**	**24 800**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	−5 598 699
Reparationer	−145 627	−134 709
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−49 360	−47 580
Försäkringspremier	−39 528	−35 292
Kabel- och digital-TV	−13 065	−13 561
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Systematiskt brandskyddsarbete	−20 828	0
Obligatoriska besiktningar	−18 625	0
Snö- och halkbekämpning	−14 054	−25 012
Förbrukningsinventarier	0	−700
Vatten	−155 283	−148 423
Fastighetsel	−58 970	−48 364
Uppvärmning	−265 912	−257 220
Sophantering och återvinning	−54 930	−56 452
Förvaltningsarvode drift	−719	−2 100
Summa driftskostnader	**−835 900**	**−6 367 812**

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−315 334	−302 677
IT-kostnader	−6 284	−3 379
Arvode, yrkesrevisorer	−21 578	−20 757
Övriga försäljningskostnader	−2 117	−1 031
Övriga förvaltningskostnader	−3 825	−16 738
Kreditupplysningar	−420	−60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 592	−2 625
Kontorsmateriel	−3 765	−3 056
Medlems- och föreningsavgifter	−1 250	−1 000
Bankkostnader	−2 487	−2 523
Summa övriga externa kostnader	**−361 652**	**−353 847**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−16 000	0
Sammanträdesarvoden	−19 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−5 250	−1 500
Sociala kostnader	−10 809	−153
Summa personalkostnader	**−51 559**	**−1 653**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−168 218	−65 265
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−127 337
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−168 218**	**−192 602**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 227	55 988
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	0
Övriga ränteintäkter	4	75
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**8 270**	**56 063**

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−208 298	−120 061
Övriga finansiella kostnader	0	−17 795
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−208 298**	**−137 856**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 263 233	3 263 233
Mark	35 000	35 000
Tillkommande utgifter	6 400 624	6 400 624
Markanläggning	146 656	146 656
	9 845 513	**9 845 513**
Konvertering K3	**−9 845 513**	
Byggnader	9 663 857	
Mark	35 000	
Årets anskaffning (Låsbyte)	147 484	
Markanläggningar	146 656	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**9 992 997**	**9 845 513**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−2 619 023	−2 553 758
Tillkommande utgifter	−2 354 482	−2 227 145
Markanläggningar	−146 656	−146 656
Byggnader	**−5 120 161**	**−4 927 559**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−168 218	−65 265
Årets avskrivning tillkommande utgifter		−127 337
	−168 218	**−192 602**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 288 379**	**−5 120 161**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**4 704 618**	**4 725 352**
Varav		
Byggnader	4 669 618	4 690 352
Mark	35 000	35 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 968 000	15 281 000
Lokaler	626 000	683 000

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Totalt taxeringsvärde	**16 594 000**	**15 964 000**
varav byggnader	*12 604 000*	*11 230 000*
varav mark	*3 990 000*	*4 734 000*

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	6 406	6 406
Installationer	214 658	214 658
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**221 064**	**221 064**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−6 406	−6 406
Installationer	−107 571	−107 571
	−113 977	**−113 977**
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	**0**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**107 087**	**107 087**
Varav		
Installationer	107 087	107 087

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
23 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	11 500	11 500
Summa andra långfristiga fordringar	**11 500**	**11 500**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	36	36
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**36**	**36**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 759	3 178
Summa övriga fordringar	**2 759**	**3 178**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 116	39 528
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 007	78 833
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 321	3 266
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	563	563
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 138	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**132 146**	**122 190**

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	468 823	660 596
Transaktionskonto	378 046	228 442
Summa kassa och bank	**846 869**	**889 038**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 240 452	6 386 495
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−243 405	−194 724
Nästa års villkorsändring av lån	−5 997 047	0
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**6 191 771**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,93%	2026-03-30	223 472,00	0,00	6 552,00	216 920,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2026-06-11	3 540 000,00	0,00	90 000,00	3 450 000,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2026-09-30	2 623 023,00	0,00	49 491,00	2 573 532,00
Summa			**6 386 495,00**	**0,00**	**146 043,00**	**6 240 452,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 243 405 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 194 724 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 216 920 kr, 3 450 000 kr och 2 573 532 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 räntekostnader	51 465	0
Upplupna driftskostnader	0	1 588
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	282 482
Upplupna elkostnader	6 752	4 784
Upplupna värmekostnader	32 207	31 846
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	133 706	86 339
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**224 381**	**407 038**

Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	6 503 000	6 503 000

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

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 2026-05-04

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum enligt den digitala signaturen Daniel Hallgren,	Namnförtydligande, datum enligt den digitala signaturen Nils Kattilavaara, suppleant för Birgitta Almlöf
Namnförtydligande, datum enligt den digitala signaturen Elyse Canosa,	Namnförtydligande, datum enligt den digitala signaturen Marie Magnusson,

Vår revisionsberättelse har lämnat

Emma Järlö, Revision och Redovisning AB Auktoriserad revisor	Anders Larsson Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557578364734 Signed DH, EC, NK, MM, EJ, AL

Verification

Document ID 09222115557578364734

Document

Årsredovisning 2025 Visbyhus nr 2 signera
Main document
21 pages
Initiated on 2026-05-18 15:48:53 CEST (+0200) by Marziyeh Hassani (MH)
Finalised on 2026-05-20 07:15:36 CEST (+0200)

Initiator

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

Signatories

Daniel Hallgren (DH)
dhallgren@hotmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "DANIEL TOBIAS HALLGREN"
Signed 2026-05-18 16:41:46 CEST (+0200)

Elyse Canosa (EC)
elysecanosa1@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "ELYSE CANOSA"
Signed 2026-05-19 10:47:26 CEST (+0200)

Nils Kattilavaara (NK)
nils.kattilavaara@telia.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "NILS KATTILAVAARA"
Signed 2026-05-19 07:28:51 CEST (+0200)

Marie Magnusson (MM)
marie.magnusson@riksbyggen.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "MARIE MAGNUSSON"
Signed 2026-05-18 16:02:29 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Document ID 09222115557578364734

Emma Järlö (EJ) emma.jarlo@lr-revision.se	Anders Larsson (AL) anders.larsson.skulptur@telia.com
The name returned by Swedish BankID was "EMMA JÄRLÖ" Signed 2026-05-20 07:15:36 CEST (+0200)	The name returned by Swedish BankID was "ANDERS LARSSON" Signed 2026-05-19 16:50:13 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 2
Org.nr 734000-2562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visbyhus nr 2 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 icke-kvalificerade 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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. 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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/7e498f6d-5d57-48df-96ab-e12206ad4865

visma sign
www.vismasign.com

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 icke-kvalificerade 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 2 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/7e498f6d-5d57-48df-98ab-e12206ad4865

visma sign
www.vismasign.com

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar
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 vi 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 vår 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emma Järlö	Anders Larsson
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/7e498f6d-5d57-48df-96ab-e12206ad4865

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/7e498f6d-5d57-48df-96ab-e12206ad4865
visma sign
www.vismasign.com

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 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 2 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