

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Visbyhus nr 24  
Org nr: 7164049632



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 24  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-08. Nuvarande stadgar registrerades 2025-04-02. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre driftskostnader. Driftskostnaderna i föreningen har ökat med anledning av ökade kostnader för uppvärmning, el, reparationer samt planerat underhåll. Räntekostnaderna är lägre än föregående år.

Styrelsen har genom året genomfört en rad åtgärder för som har räddat årets resultat från att landa på ett än större underskott. Detta innefattar bland annat avgiftshöjningar för medlemmarna, hyreshöjningar för hyresgäster, nyttjande till rätt till ersättning vid andrahandsuthyrning, via regionen möjlighet till lätnade för kostnader kopplade till avfallshantering. Fördelaktig omsättning av lån har lett till minskade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 108%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 311% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 221 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 165 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Triangeln 1 och 2 i Region Gotland med 21 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Smittens Backe 1-5, Wallersplatsen 6, Hästgatan 15, Södra kyrkogatan 2 A-B och 4 A-C i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3     | 8     | 6     | 3     | 1     | 21    |

## Dessutom tillkommer

|         |
|---------|
| Lokaler |
| 5       |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 1 026 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 1 526 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 273 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 30 402 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 29 332 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 27,56 % av föreningens nettoomsättning. Föregående år 30,16%.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör        | Avtal                 |
|-------------------|-----------------------|
| Riksbyggen        | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen        | Teknisk förvaltning   |
| Riksbyggen        | Fastighetsskötsel     |
| Telia             | Fiber                 |
| Ragn-Sells        | Källsortering         |
| Hiss- & Elservice | Hisservice            |
| GEAB              | El & fjärrvärme       |

## 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 279 tkr och planerat underhåll för 280 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 653 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 363 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen rekommenderade årliga avsättning till underhållsfonden uppgår till 859 tkr (477 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 414 tkr (230 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                                                  | År            |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                              | 2008-<br>2009 |
| Fasadputsning                                                |               |
| Målning av fönster                                           | 2010          |
| Installationer                                               | 2015          |
| Huskropp utvändigt                                           | 2015          |
| Gemensamma utrymmen                                          | 2016          |
| Målning portar                                               | 2017          |
| Byte balkonggolv                                             | 2017          |
| Fönstermålning                                               | 2018-<br>2019 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)                      | 2020          |
| Tvättmaskin                                                  | 2023          |
| Tjärstrykning av korsvirkesgavel samt underhåll plåtdetaljer | 2023          |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning        | Belopp  |
|--------------------|---------|
| Dränering ingegård | 128 032 |
| Gesims             | 151 834 |

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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Daniel Seestrand           | Ordförande         | 2027                                 |
| Johan Presto               | Sekreterare        | 2027                                 |
| Kicki Eldh                 | Vice ordförande    | 2026                                 |
| Ida Karlsson               | Ledamot Riksbyggen | 2026                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Ellen Olerup               | Suppleant      | 2026                                 |
| Karin Bramford             | Suppleant      | 2027                                 |
| Zimona Nordberg            | Suppleant      | 2026                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Ernst & Young AB           | Auktoriserad revisor   | 2026                                 |
| Gunnar Ramstedt            | Förtroendevald revisor | 2026                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Sylvia Zetterquist  | 2026                                 |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 24,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 990 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

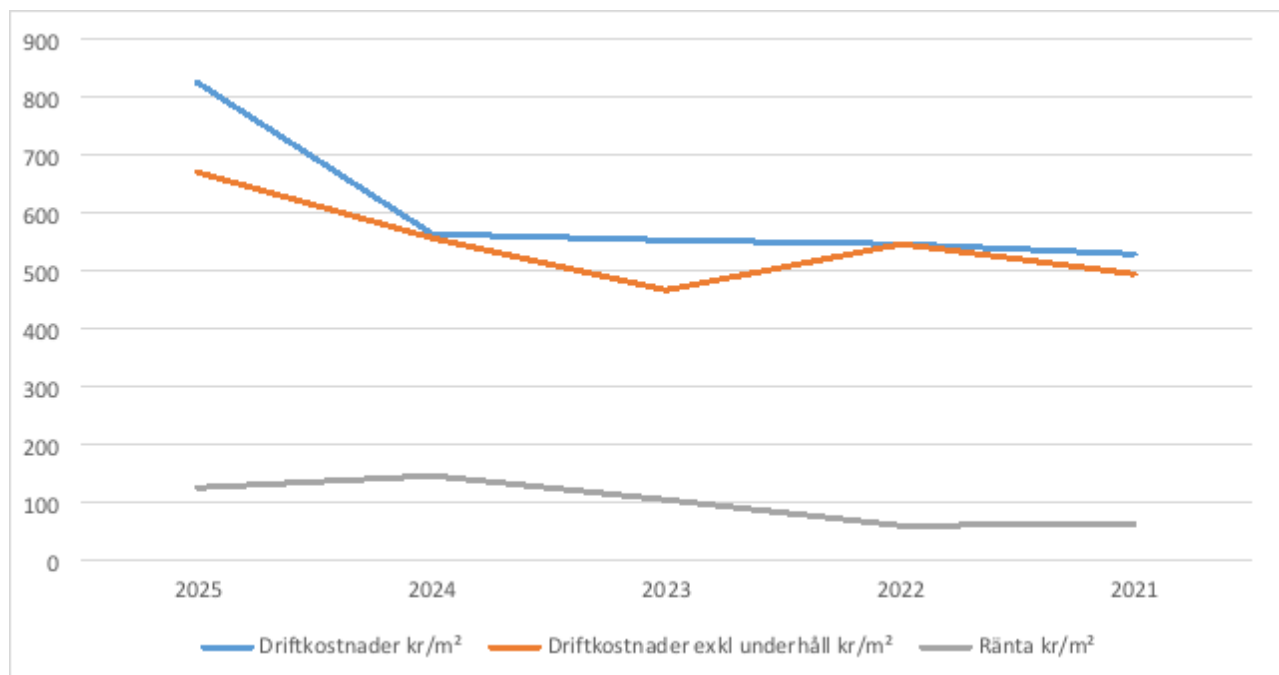
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 2 150  | 1 798  | 1 636  | 1 546  |
| Rörelsens intäkter                             | 2 150  | 1 798  | 1 638  | 1 546  |
| Resultat efter finansiella poster*             | -55    | -5     | -75    | 102    |
| Resultat exkl avskrivningar                    | 165    | 216    | 146    | 323    |
| Balansomslutning                               | 12 427 | 12 317 | 12 554 | 12 651 |
| Årets kassaflöde                               | 325    | -31    | 99     | 165    |
| Soliditet %*                                   | 44     | 45     | 44     | 45     |
| Likviditet %                                   | 221    | 311    | 276    | 342    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 72     | 69     | 69     | 72     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 1 013  | 818    | 746    | 728    |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 823    | 561    | 550    | 543    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 283    | 263    | 255    | 227    |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 486    | 412    | 290    | 291    |
| Sparande kr/kvm*                               | 248    | 126    | 166    | 179    |
| Ränta kr/kvm                                   | 125    | 144    | 102    | 58     |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 3 510  | 3 602  | 3 691  | 3 779  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 4 138  | 4 246  | 4 352  | 4 455  |
| Räntekänslighet %*                             | 4,1    | 5,2    | 5,8    | 6,1    |

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

### Upplysning vid förlust:

Årets resultat kommer inte att påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen beslutade att från och med 2026 lägga ut hela bredbands- och tv-kostnaden på avierna och ökar därmed sina inkomster. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och visar ett positivt resultat samt kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet           |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser  | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 4 170 001        | 740 318        | 649 002             | –5 292         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                | –5 292              | 5 292          |
| Reservering underhållsfond        |                  | 414 000        | –414 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | –279 866       | 279 866             |                |
| Årets resultat                    |                  |                |                     | –55 396        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>4 170 001</b> | <b>874 452</b> | <b>509 576</b>      | <b>–55 396</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 643 710        |
| Årets resultat                          | –55 396        |
| Årets fondreservering                   | –414 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 279 866        |
| <b>Summa</b>                            | <b>454 180</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **454 180**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 2 150 265                | 1 797 849                |
| Övriga rörelseintäkter                            |       | 0                        | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>2 150 265</b>         | <b>1 797 849</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -1 480 336               | -1 008 617               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -231 442                 | -275 969                 |
| Personalkostnader                                 | Not 5 | -49 625                  | -47 876                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -220 833                 | -220 833                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-1 982 236</b>        | <b>-1 553 295</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>168 029</b>           | <b>244 554</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 7 | 1 194                    | 9 181                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 8 | -224 619                 | -259 027                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-223 425</b>          | <b>-249 846</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-55 396</b>           | <b>-5 292</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-55 396</b>           | <b>-5 292</b>            |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 9  | 10 672 384 | 10 893 217 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 10 672 384 | 10 893 217 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 10 | 31 500     | 31 500     |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 31 500     | 31 500     |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 10 703 884 | 10 924 717 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 2 188      | 6 420      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 193 136    | 182 566    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 195 324    | 188 986    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 1 528 234  | 1 203 228  |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 528 234  | 1 203 228  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 723 559  | 1 392 213  |
| Summa tillgångar                             |        | 12 427 442 | 12 316 930 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     |        | 2025-12-31                  | 2024-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |        |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 4 170 001                   | 4 170 001                   |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 874 452                     | 740 318                     |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>5 044 453</strong>  | <strong>4 910 319</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | 509 576                     | 649 002                     |
| Årets resultat                                  |        | -55 396                     | -5 292                      |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>454 180</strong>    | <strong>643 710</strong>    |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |        | <strong>5 498 632</strong>  | <strong>5 554 028</strong>  |
| <strong>SKULDER</strong>                        |        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 14 | 5 335 086                   | 3 343 897                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>5 335 086</strong>  | <strong>3 343 897</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 14 | 979 816                     | 3 135 761                   |
| Leverantörsskulder                              |        | 375 286                     | 86 994                      |
| Skatteskulder                                   |        | 12 189                      | 4 934                       |
| Övriga skulder                                  |        | 0                           | 4 302                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 226 433                     | 187 013                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>1 593 724</strong>  | <strong>3 419 005</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |        | <strong>12 427 442</strong> | <strong>12 316 930</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2025                      | 2024                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                               | 168 029                   | 244 554                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                                 | 220 833                   | 220 833                   |
|                                                                                               | <strong>388 862</strong>  | <strong>465 387</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 1 194                     | 9 181                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -224 675                  | -259 027                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>165 381</strong>  | <strong>215 541</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                           |                           |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -6 339                    | -14 740                   |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 330 720                   | -681 729                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>489 763</strong>  | <strong>-480 928</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>        | <strong>0</strong>        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                           |                           |
| Förändring av långfristig skuld                                                               | -164 756                  | 450 172                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-164 756</strong> | <strong>450 172</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                           |                           |
| Årets kassaflöde                                                                              | 325 007                   | -30 757                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 203 228                 | 1 233 984                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 1 528 234                 | 1 203 228                 |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 1 528 234                 | 1 203 228                 |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 100      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 511 064                | 1 213 692                |
| Hyror, lokaler               | 592 684                  | 542 148                  |
| Kabel-tv-avgifter            | 34 272                   | 34 272                   |
| Övriga ersättningar          | 12 245                   | 7 737                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 150 265</b>         | <b>1 797 849</b>         |

**Not 3 Driftskostnader**

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -279 866                 | -10 535                  |
| Reparationer                         | -279 255                 | -115 531                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -80 224                  | -71 550                  |
| Försäkringspremier                   | -118 373                 | -105 688                 |
| Kabel- och digital-TV                | -55 873                  | -55 636                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 900                      | 300                      |
| Serviceavtal                         | 0                        | -2 250                   |
| Sotning                              | 0                        | -3 706                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -73 398                  | -52 014                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -8 331                   | -24 501                  |
| Förbrukningsinventarier              | -14 349                  | -14 703                  |
| Vatten                               | -154 045                 | -156 183                 |
| Fastighetsel                         | -84 624                  | -75 778                  |
| Uppvärmning                          | -270 487                 | -240 793                 |
| Sophantering och återvinning         | -62 410                  | -79 449                  |
| Förvaltningsarvode drift             | 0                        | -600                     |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 480 336</b>        | <b>-1 008 617</b>        |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -166 847                 | -227 291                 |
| IT-kostnader                               | -2 444                   | -1 889                   |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -19 375                  | -13 750                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -2 117                   | -1 031                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -23 650                  | -3 883                   |
| Kreditupplysningar                         | -414                     | -391                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 099                   | -12 033                  |
| Kontorsmateriel                            | -1 474                   | -420                     |
| Telefon och porto                          | 0                        | -9 063                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -1 050                   | -840                     |
| Konsultarvoden                             | 0                        | -1 663                   |
| Bankkostnader                              | -2 481                   | -2 493                   |
| Advokat och rättegångskostnader            | -5 438                   | 0                        |
| Övriga externa kostnader                   | -54                      | -1 222                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-231 442</b>          | <b>-275 969</b>          |



**Not 5 Personalkostnader**

|                                                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -38 100                  | -32 694                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -4 456                   |
| Sociala kostnader                                     | -11 525                  | -10 726                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-49 625</b>           | <b>-47 876</b>           |

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -220 833                 | -220 833                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-220 833</b>          | <b>-220 833</b>          |

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 1 044                    | 8 947                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 132                      | 68                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 18                       | 166                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>1 194</b>             | <b>9 181</b>             |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -224 617                 | -258 776                 |
| Räntekostnader till kreditinstitut                      | -2                       | -252                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-224 619</b>          | <b>-259 027</b>          |



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 22 046 499         | 22 046 499         |
| Mark                                                   | 1 400 000          | 1 400 000          |
|                                                        | <b>23 446 499</b>  | <b>23 446 499</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>23 446 499</b>  | <b>23 446 499</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -12 553 332        | -12 332 449        |
|                                                        | <b>-12 553 332</b> | <b>-12 332 449</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -220 833           | -220 833           |
|                                                        | <b>-220 833</b>    | <b>-220 833</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-12 774 165</b> | <b>-12 553 332</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>10 672 334</b>  | <b>10 893 217</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 9 272 334          | 9 493 217          |
| Mark                                                   | 1 400 000          | 1 400 000          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 26 000 000         | 25 600 000         |
| Lokaler                                                | 4 402 000          | 3 732 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>30 402 000</b>  | <b>29 332 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>23 183 000</i>  | <i>21 859 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>7 219 000</i>   | <i>7 473 000</i>   |



**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 63 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen | 31 500        | 31 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>          | <b>31 500</b> | <b>31 500</b> |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 2 188        | 6 420        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>2 188</b> | <b>6 420</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 126 147        | 118 373        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 61 787         | 59 235         |
| Förutbetald renhållning                                   | 0              | 4 678          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 4 640          | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 563            | 280            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>193 136</b> | <b>182 566</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 544 751          | 543 707          |
| Transaktionskonto           | 983 484          | 659 520          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 528 234</b> | <b>1 203 228</b> |



**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 6 314 902        | 6 479 658        |
| Omsättning av lån (kortfristig del)                              | -815 060         | -2 971 005       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -164 756         | -164 756         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>5 335 086</b> | <b>3 343 897</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,99%      | 2026-04-30          | 831 864,00          | 0,00                 | 16 804,00          | 815 060,00          |
| STADSHYPOTEK | 2,84%      | 2027-03-01          | 2 971 005,00        | 0,00                 | 79 756,00          | 2 891 249,00        |
| STADSHYPOTEK | 3,73%      | 2028-03-01          | 2 676 789,00        | 0,00                 | 68 196,00          | 2 608 593,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>6 479 658,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>164 756,00</b>  | <b>6 314 902,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 164 756 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 659 024 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 491 122 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 815 060 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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 2 710          | 2 766          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0              | 1 163          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 19 273         |
| Upplupna elkostnader                                      | 7 261          | 7 280          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 34 352         | 33 740         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0              | 2 730          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 2 865          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 201            | 116            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 181 910        | 117 080        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>226 433</b> | <b>187 013</b> |



| <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar    | 18 495 000        | 18 495 000        |

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

### Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 14/4-20206

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Seestrand,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Presto,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kicki Eldh,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ida Karlsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Håkansson/Auktoriserad revisor  
Ernst & Young

Gunnar Ramstedt  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visbyhus 24, 716404-9632

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visbyhus 24 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

#### 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.

#### Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Visbyhus 24 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

### 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 tryggt 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
- 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.

Karlskrona den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Gunnar Ramstedt  
Föreningsvald revisor

# Verification

Document ID 09222115557576185657

## Document

Årsredovisning 2025  
Main document  
25 pages  
Initiated on 2026-04-23 08:36:15 CEST (+0200) by  
Marziyeh Hassani (MH)  
Finalised on 2026-04-28 08:32:42 CEST (+0200)

## Initiator

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

## Signatories

Daniel Seestrand (DS)  
danielseestrand@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL SEESTRAND"  
Signed 2026-04-23 08:59:50 CEST (+0200)

Johan Presto (JP)  
johan@prestoid.se



The name returned by Swedish BankID was "Karl Johan Robert Presto"  
Signed 2026-04-27 16:10:20 CEST (+0200)

Kicki Eldh (KE)  
kickieldh@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Kicki Eva Christina Eldh"  
Signed 2026-04-23 16:07:03 CEST (+0200)

Ida Karlsson (IK)  
ida.karlsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "IDA KARLSSON"  
Signed 2026-04-23 08:44:01 CEST (+0200)



# Verification

Document ID 09222115557576185657

Anders Håkansson (AH)

Ernst & Young

anders.hakansson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS  
HÅKANSSON"

Signed 2026-04-28 08:32:42 CEST (+0200)

Gunnar Ramstedt (GR)

gunnar.ramstedt@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Erik Gunnar  
Ramstedt"

Signed 2026-04-27 18:10:08 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 obegränsad tid. 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 skuldyngd 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 24

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 24 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](http://www.riksbyggen.se)

