

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Visbyhus nr 9
Org nr: 734000–2620



Medlemsvinst

RB BRF Visbyhus nr 9 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 1 100 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

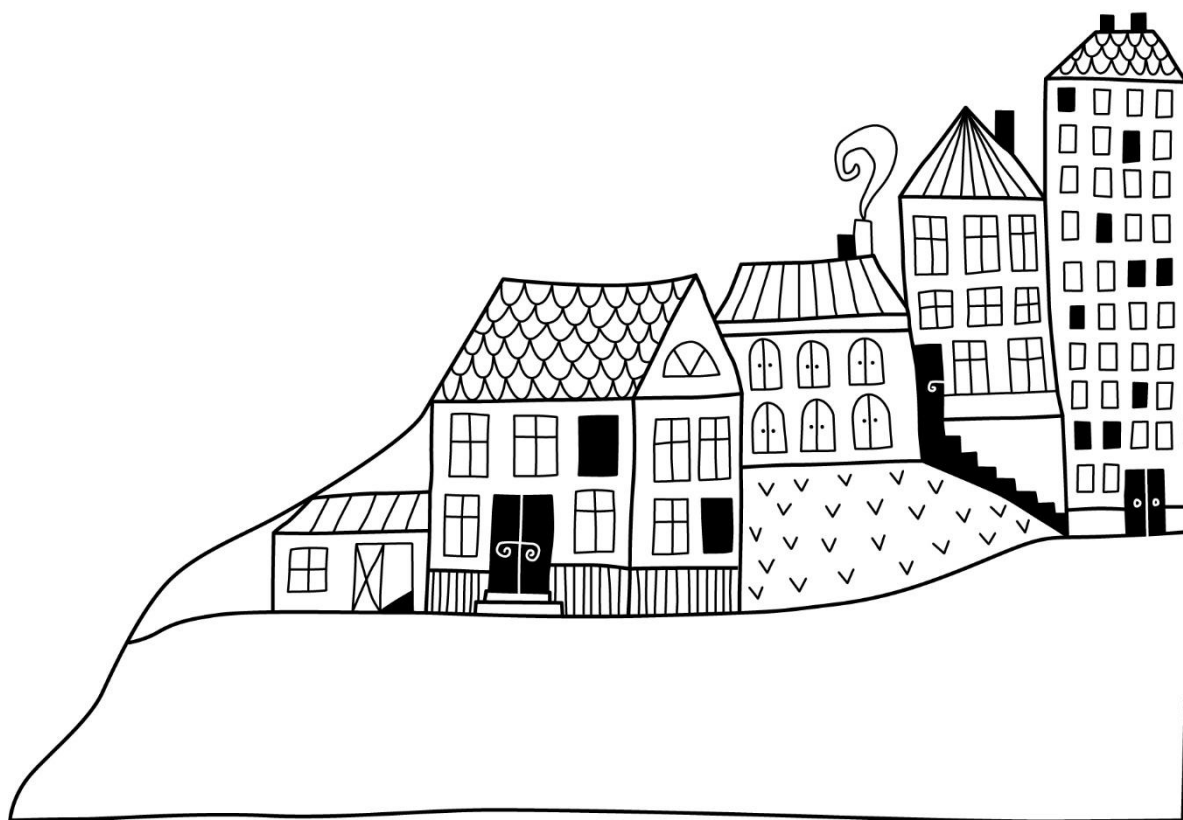
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 9 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 1956-11-01. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-14.

Föreningen har sitt säte på Gotland

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader i form av underhållskostnader för takbyte. Räntekostnaderna har också ökat till följd av nyupplåning för att kunna finansiera takbytet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem 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 250% till 146%.

I resultatet ingår avskrivningar med 210 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 905 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten tomt nr 5 i kvarteret Violen Visby i Region Gotland med 40 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Humlegårdsvägen 2-12, Lännavägen 8 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Gallagher försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	5	31	2	40

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	16	0

Total tomtarea	3 934 m ²
Bostäder hyresrätt	64 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 661 m ²
Total bostadsarea	2 725 m ²
Lokaler hyresrätt	423 m ²

Årets taxeringsvärde	30 847 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 267 000 kr

Föreningens väsentliga lokavtal

Verksamhet	Yta m ²
Pizzeria Byssan	138
Gotlands Figurspelsförening	66
Jepono AB	33

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,60 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift
GEAB	El och fjärrvärme
Ragnsells	Källsortering
Riksbyggen	Lokalvård (ISS)
Telia	TV, bredband, telefoni
Visby Vitvaror & Tvättstugeutrustning	Tvättstugeservice
Vi Rengör Sverige AB	Kärldvätt

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 73 tkr och planerat underhåll för 4 396 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 149 tkr (365 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen i nivå med den rekommenderade avsättningen, 1 149 tkr (365 kr/m²). Vid årets början uppgick underhållsfonden till 715 528 kr. Under året har 1 149 000 kr avsatts och 1 564 528 kr har ianspråktagits. Vid årets slut uppgick saldot till 300 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Sophus	1997
Stambyte	2004
Fasadrenovering	2008
Takrenovering	2012
Byte av lägenhetsdörrar	2017–2018
Byte dörrpartier Byssan	2019
Tvättmaskin	2019
Byte dörrparti Byssans lokal	2019
Klinkers i tvättstuga	2021
Byte källardörr	2022
Tvättmaskin och torktumlare	2023
Termostatvintiler radiatorer	2023
Nya balkonger	2023
Nya stammar Byssan	2024

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Underhåll i skyddsrum	101 500
Takbyte	4 294 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Björklund	Ordförande	2027
Ann-Charlotte Johansson	Ledamot	2027
Camilla Grandin	Ledamot	2027
Marlene Eriksson	Ledamot	2027
Michael Axelsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jacob Bengtsson	Suppleant	2026
Johanna Jorborg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026
Ulla Lindberg	Förtroendevald revisor	2026
Roland Sommestad	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Hammarström	2026
Eva Holmestig	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 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades den 1 april 2025 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från den 1 januari 2026.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 950 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

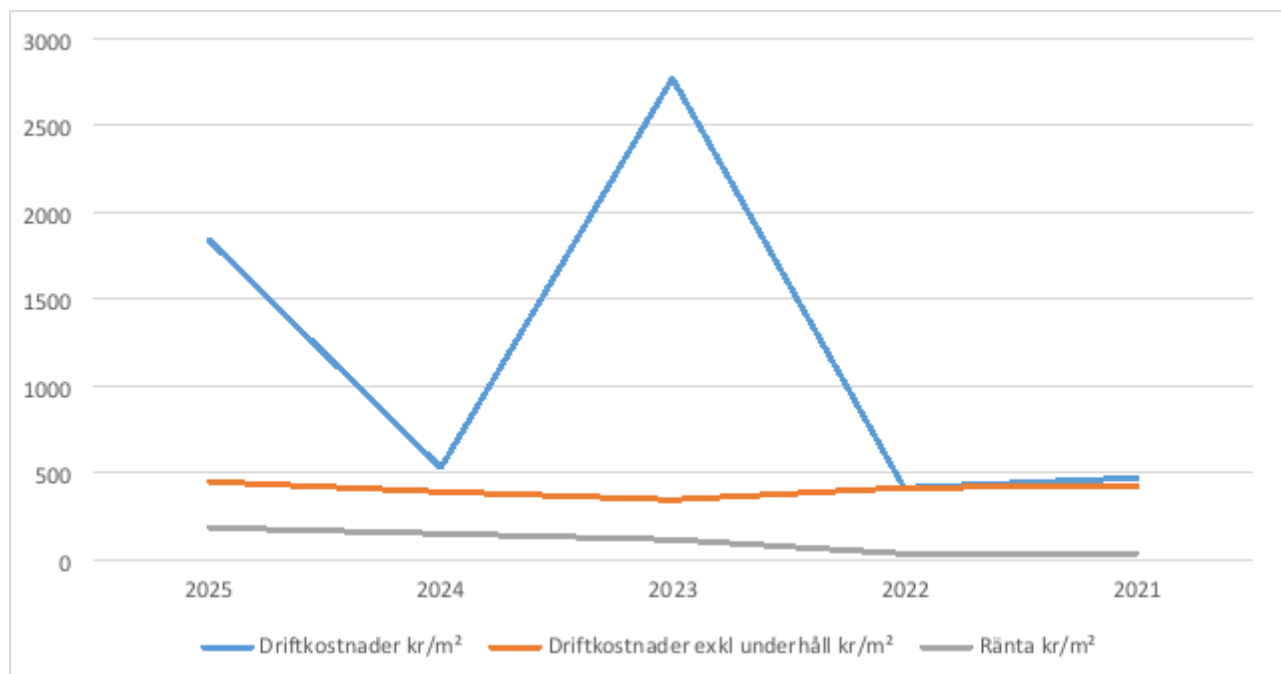


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	2 854	2 771	2 474	2 282
Rörelsens intäkter	2 956	2 771	2 474	2 282
Resultat efter finansiella poster*	-4 115	43	-7 158	503
Resultat exkl. avskrivningar	-3 905	261	-6 939	721
Balansomslutning	7 118	7 181	7 434	7 684
Årets kassaflöde	83	-46	-46	505
Soliditet %*	-143	-84	-82	14
Likviditet %	146	250	237	299
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	88	89	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	949	915	824	756
Driftkostnader kr/kvm	1 840	521	2 770	417
Energikostnad kr/kvm*	283	221	193	188
Underhållsfond kr/kvm	95	227	0	288
Sparande kr/kvm*	156	221	225	238
Ränta kr/kvm	182	151	113	34
Skuldsättning kr/kvm*	5 177	4 055	4 132	1 974
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 125	4 797	4 888	2 335
Räntekänslighet %*	6,5	5,2	5,9	3,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året genomfört underhåll för 4 396 tkr vilket är anledningen till att förlust har uppstått. I budget för kommande verksamhetsår har föreningen budgeterat för ett positivt resultat och kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	80 888	715 528	-6 914 306	42 748
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			42 748	-42 748
Reservering underhållsfond		1 149 000	-1 149 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 564 528	1 564 528	
Årets resultat				-4 114 542
Vid årets slut	80 888	300 000	-6 456 030	-4 114 542

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 871 558
Årets resultat	-4 114 542
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 149 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 564 528
Summa	-10 570 572

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 570 572**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 854 345	2 770 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 800	0
Summa rörelseintäkter		2 956 145	2 770 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 791 556	-1 639 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 351	-390 346
Personalkostnader	Not 6	-41 034	-46 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 965	-218 131
Summa rörelsekostnader		-6 448 906	-2 294 777
Rörelseresultat		-3 492 761	476 095
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 249	43 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-641 030	-476 843
Summa finansiella poster		-621 781	-433 347
Resultat efter finansiella poster		-4 114 542	42 748
Årets resultat		-4 114 542	42 748



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 167 704	5 377 668
Summa materiella anläggningstillgångar		5 167 704	5 377 668
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		5 170 204	5 380 168
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 199	6 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	196 891	131 839
Summa kortfristiga fordringar		203 090	138 647
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 745 131	1 662 276
Summa kassa och bank		1 745 131	1 662 276
Summa omsättningstillgångar		1 948 221	1 800 923
Summa tillgångar		7 118 425	7 181 091



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 888	80 888
Reservfond		12 900	12 900
Fond för yttre underhåll		300 000	715 528
Summa bundet eget kapital		393 788	809 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 456 030	-6 914 306
Årets resultat		-4 114 542	42 748
Summa fritt eget kapital		-10 570 572	-6 871 558
Summa eget kapital		-10 176 784	-6 062 242
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 732 841	9 433 282
Summa långfristiga skulder		6 732 841	9 433 282
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 565 744	3 331 088
Leverantörsskulder		325 972	145 415
Skatteskulder		3 343	7 873
Övriga skulder		211 098	107 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	456 212	218 180
Summa kortfristiga skulder		10 562 369	3 810 051
Summa eget kapital och skulder		7 118 425	7 181 091



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 492 761	476 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	209 965	218 131
	-3 282 796	694 226
Erhållen ränta	19 249	43 496
Erlagd ränta	-641 030	-476 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 904 577	260 879
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-64 443	-11 056
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	6 752 318	759 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 783 298	1 009 513
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	-2 700 441	-1 055 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 700 441	-1 055 381
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	82 856	-45 866
Likvida medel vid årets början	1 662 276	1 708 142
Likvida medel vid årets slut	1 745 131	1 662 276
Kassa och Bank BR	1 745 131	1 662 276



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Stambyte år 2014	Linjär	50
Fasadrenovering år 2008	Linjär	50
Takrenovering år 2011	Linjär	50
Uteplatser år 2015	Linjär	10
Inventarier (avskrivna 2014)	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 529 124	2 437 720
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–3 865	–3 649
Hyror, bostäder	21 610	64 884
Hyror, lokaler	216 985	216 047
Hyror, garage	71 088	45 984
Hyror, övriga	2 286	2 268
Övriga ersättningar	17 117	7 618
Summa nettoomsättning	2 854 345	2 770 872

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (från MSB)	101 800	0
Summa övriga rörelseintäkter	101 800	0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-4 396 000	-433 473
Reparationer	-73 331	-64 304
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 430	-77 870
Försäkringspremier	-83 772	-74 798
Kabel- och digital-TV	-108 438	-106 608
Återbäring från Riksbyggen	1 100	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 412	0
Serviceavtal	-11 681	-7 467
Obligatoriska besiktningar	-6 250	-22 313
Snö- och halkbekämpning	-17 591	-28 529
Förbrukningsinventarier	-1 294	-1 867
Vatten	-269 172	-235 443
Fastighetsel	-80 247	-64 437
Uppvärmning	-542 484	-422 194
Sophantering och återvinning	-109 753	-99 222
Förvaltningsarvode drift	-4 800	-1 650
Summa driftskostnader	-5 791 556	-1 639 775

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-360 082	-328 760
Lokalkostnader	-775	0
IT-kostnader	-3 110	0
Arvode, yrkesrevisor	-23 346	-22 131
Övriga förvaltningskostnader	-4 399	-25 337
Kreditupplysningar	-497	-602
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 292	-6 303
Kontorsmateriel	-4 085	-2 961
Medlems- och föreningsavgifter	-2 000	-1 600
Bankkostnader	-2 765	-2 639
Övriga externa kostnader	0	-14
Summa övriga externa kostnader	-406 351	-390 346

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-17 538	-16 535
Sammanträdesarvoden	-12 906	-17 424
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 362	-2 293
Sociala kostnader	-8 228	-10 272
Summa personalkostnader	-41 034	-46 524



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-63 364	-63 364
Avskrivning Markanläggningar	-1	-8 168
Avskrivningar tillkommande utgifter	-146 600	-146 600
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-209 965	-218 131

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 136	43 250
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	95
Övriga ränteintäkter	69	151
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 249	43 496

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-572 385	-476 702
Övriga räntekostnader	-50	-141
Övriga finansiella kostnader	-68 595	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-641 030	-476 843



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 173 475	3 173 475
Mark	177 700	177 700
Tillkommande utgifter	7 490 023	7 490 023
Markanläggning	81 675	81 675
	10 922 873	10 922 873
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 922 873	10 922 873
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 677 641	-2 614 277
Tillkommande utgifter	-2 785 889	-2 639 289
Markanläggningar	-81 674	-73 506
	-5 545 204	-5 327 073
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-63 364	-63 364
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-146 600	-146 600
Årets avskrivning markanläggningar	-1	-8 167
	-209 965	-218 132
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 755 169	-5 545 204
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 167 704	5 377 668
Varav		
Byggnader	432 470	495 833
Mark	177 700	177 700
Tillkommande utgifter	4 557 534	4 704 134
Markanläggningar	0	1
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 800 000	29 000 000
Lokaler	1 047 000	1 267 000
Totalt taxeringsvärde	30 847 000	30 267 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 016 000</i>	<i>22 220 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 831 000</i>	<i>8 047 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar (5 st garantikapitalbevis i Intresseföreningen)	2 500	2 500
Summa andra långfristiga fordringar	2 500	2 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 889	83 772
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 125	39 067
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 037	9 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 841	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 891	131 839

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	991 228	1 372 092
Transaktionskonto	753 903	290 183
Summa kassa och bank	1 745 131	1 662 276

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 298 585	12 764 370
Nästa års villkorsändring av lån (kortfristig skuld)	-9 228 682	-3 088 776
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-337 062	-242 312
Långfristig skuld vid årets slut	6 732 841	9 433 282

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,94%	2026-03-09	0,00	1 800 000,00	27 000,00	1 773 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2026-03-30	409 382,00	0,00	32 752,00	376 630,00
STADSHYPOTEK	3,14%	2026-03-30	2 216 600,00	0,00	44 331,00	2 172 269,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2026-03-30	3 482 500,00	0,00	13 125,00	3 469 375,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2026-07-30	1 516 896,00	0,00	79 488,00	1 437 408,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2027-03-01	0,00	2 000 000,00	20 000,00	1 980 000,00
STADSHYPOTEK	4,13%	2027-12-01	784 316,00	0,00	19 132,00	765 184,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2028-03-30	3 482 500,00	0,00	13 125,00	3 469 375,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2028-09-30	872 176,00	0,00	16 832,00	855 344,00
Summa			12 764 370,00	3 800 000,00	265 785,00	16 298 585,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 337 062 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 1 348 248 kr av skulden förfaller inom 2-5 år efter balansdagen. Av den långfristiga skulden förfaller 14 613 275 kr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 1 773 000 kr, 376 630 kr, 2 172 269 kr, 3 469 375 kr och 1 437 408 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	124 106	18 628
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 758	0
Upplupna elkostnader	9 856	6 513
Upplupna värmekostnader	68 954	67 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 760
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	246 264	105 905
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	456 212	218 180

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 533 000	13 182 700

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 21 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Björklund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ann-Charlotte Johansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marlene Eriksson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Camilla Grandin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Michael Axelsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Roger Mirchandani/Revision och Redovisning på Gotland AB
Auktoriserad revisor

Ulla Lindberg/RB BRF Visbyhus nr 9
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557576071136

Document

Årsredovisning (67)

Main document

22 pages

Initiated on 2026-04-22 14:30:57 CEST (+0200) by

Marziyeh Hassani (MH)

Finalised on 2026-05-18 10:55:40 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)

Riksbyggen

marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Fredrik Björklund (FB)

fredrik.b.1986@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK BJÖRKLUND"

Signed 2026-04-29 10:03:13 CEST (+0200)

Ann-Charlotte Johansson (AJ)

annlotta.johansson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANN-CHARLOTTE JOHANSSON"

Signed 2026-04-22 16:33:58 CEST (+0200)

Marlene Eriksson (ME)

meri68@msn.com



The name returned by Swedish BankID was "MARLENE ERIKSSON"

Signed 2026-05-06 15:50:54 CEST (+0200)

Camilla Grandin (CG)

camillagrandin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Åse Camilla Victoria Grandin"

Signed 2026-05-05 12:00:39 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576071136

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



The name returned by Swedish BankID was "MICHAEL AXELSSON"
Signed 2026-04-22 15:07:58 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"
Signed 2026-05-18 10:55:40 CEST (+0200)

Ulla Lindberg (UL)
um.lindberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ULLA LINDBERG"
Signed 2026-05-11 14:47:09 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 Bostadrättsförening Visbyhus nr 9

Org.nr 734000-2620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadrättsförening Visbyhus nr 9 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Visby den

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Ulla Lindberg
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557577325773

Document

Visbyhus nr 9 Rev.ber. 2025

Main document

3 pages

Initiated on 2026-05-06 09:03:59 CEST (+0200) by

Marziyeh Hassani (MH)

Finalised on 2026-05-19 09:53:06 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)

Riksbyggen

marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2026-05-18 10:54:41 CEST (+0200)

Ulla Lindberg (UL)

um.lindberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ULLA LINDBERG"

Signed 2026-05-19 09:53:06 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 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 9 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

