Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Sergeanten i Visby
Org nr: 769631-7846

2025-01-01 – 2025-12-31

Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Sergeanten i Visby 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.

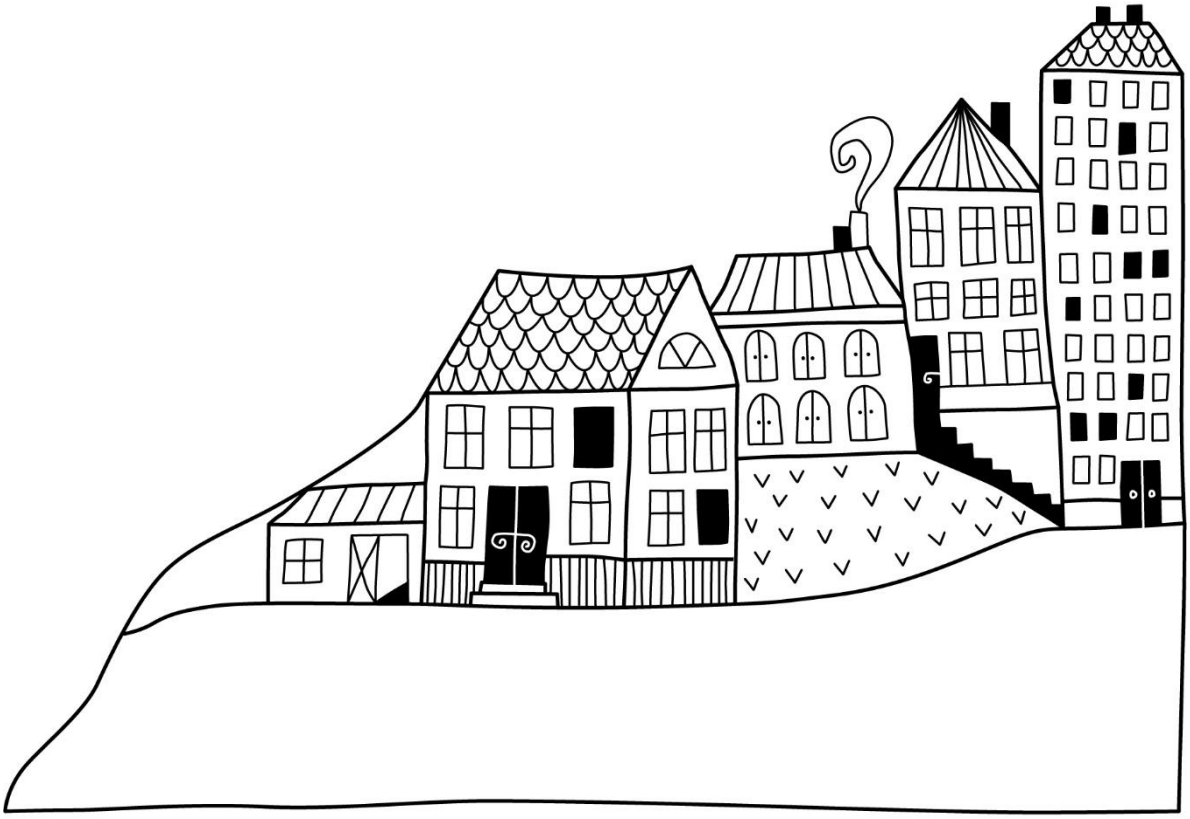
Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 800 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sergeanten i Visby får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadäder och lokaler till nyttjande år medlemmarna utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat uppvisar en marginell förbättring jämfört med föregående år. Den positiva avvikelsen förklaras främst av något lägre driftskostnader totalt sett samt ökade intäkter. Samtidigt har räntekostnaderna fortsatt att stiga, vilket delvis motverkat den positiva effekten av de förbättrade intäkterna och kostnadsbesparingarna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 17%. Nyckeltalet likviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga och beräknas på föreningens omsättningstillgångar i förhållande till kortfristig skuld.
Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 191% till 175%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 137 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 591 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gotland Visby Sergeanten 2 på Gotland med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017/2018. Fastighetens adress är Greta Arwidssons gata 30 A-C, 32 A-D, 34 A-D och 36 A-F i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsförmedlaren Gallagher.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	6
3 rum och kök	24
4 rum och kök	12
Totalt	45

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	45

Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Total tomtarea	7 050 m²
Total bostadsarea	3 168 m²

Årets taxeringsvärde	61 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar sedan år 2020. 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	Lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Tele2	Tv och bredband
Geab	El och Fjärrvärme
Ragn-Sells AB	Källsortering
Region Gotland	Avfall och VA
Kone AB	Serviceavtal hiss
Anticimex	Brandskyddstjänster
Victvätten på Gotland AB	Entrémattor

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 67 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 391 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bomar	2019
Filterbyte	2021

Nästa års planerade underhåll

Beskrivning	År
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2026

Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petter Hejdenberg	Ordförande	2026
Mikael Svensson	Vice ordförande	2027
Marlene Wallin	Sekreterare	2027
Joakim Rosén	Ledamot	2026
Marziyeh Hassani	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jacob Johansson	Suppleant	2026
Elina Guida	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils-Åke Axelsson	Förtroendevald revisor	2026
Elon Mallin	Revisorssuppleant	2026

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sabina Dogruel	Sammankallande	2026
Leif Olsson		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 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

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

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 875 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

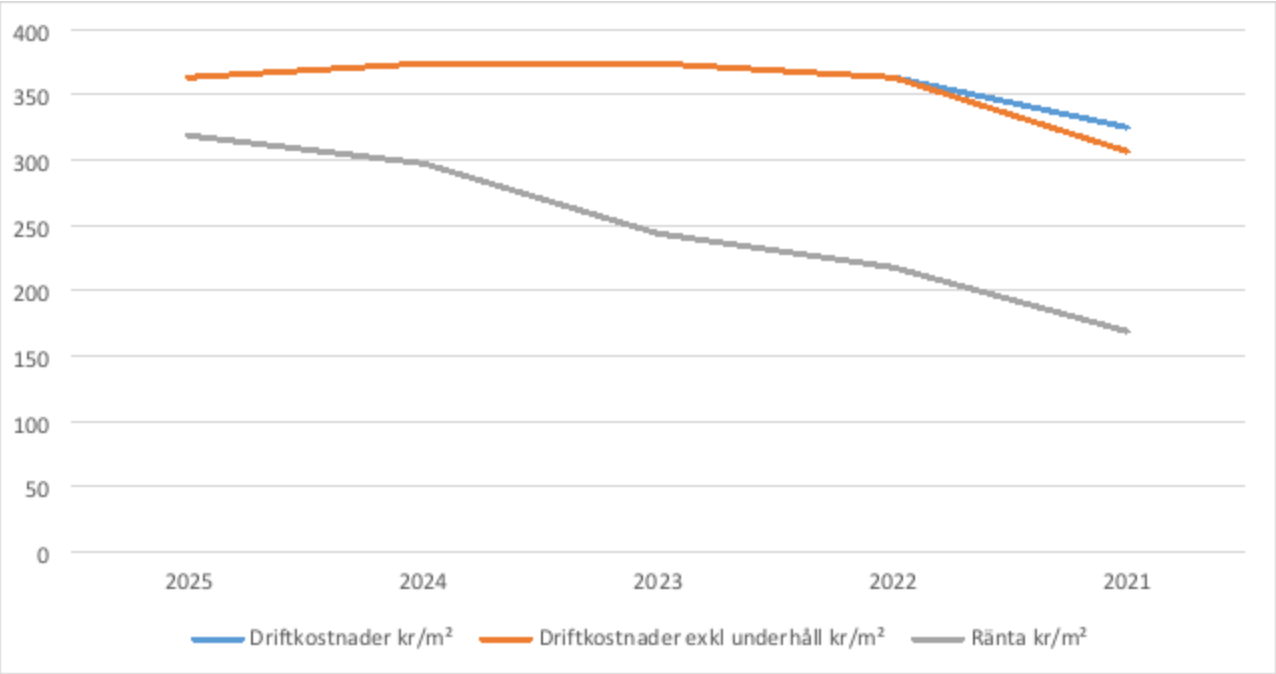
Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 108	2 955	2 686	2 539	2 289
Rörelsens intäkter	3 108	2 955	2 686	2 545	2 290
Resultat efter finansiella poster*	−546	−638	−708	−597	−537
Resultat exkl avskrivningar	591	499	430	540	561
Balansomslutning	126 255	126 750	127 879	128 827	129 865
Årets kassaflöde	609	15	180	91	−9
Soliditet %*	71	71	71	71	71
Likviditet %	175	191	166	153	143
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	94	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	926	884	798	753	676
Driftkostnader kr/kvm	363	373	373	363	325
Energikostnad kr/kvm*	212	193	181	166	157
Underhållsfond kr/kvm	1 109	986	863	724	584
Reservering till underhållsfond kr/kvm	123	123	139	139	139
Sparande kr/kvm*	187	158	136	171	196
Ränta kr/kvm	318	297	244	217	169
Skuldsättning kr/kvm*	11 370	11 495	11 619	11 752	11 893
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 370	11 495	11 619	11 752	11 893
Räntekänslighet %*	12,3	13,0	14,6	15,6	17,6

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

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 redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Förlusten beror främst på höga räntekostnader samt föreningens höga avskrivningskostnader. De höga avskrivningarna förklaras av att föreningen är relativt ny, bildad 2017/2018, vilket innebär att stora delar av föreningens byggnader och anläggningar fortfarande skrivs av enligt plan med höga årliga belopp.

Det redovisade underskottet påverkar inte föreningens kassaflöde i samma omfattning eftersom avskrivningar är en icke likviditetspåverkande kostnad. Styrelsen följer föreningens ekonomiska situation löpande och arbetar aktivt med långsiktighet.

Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 465 150	0	0	3 123 211	−6 049 422	−638 181
Disposition enl. årsstämmobeslut					−638 181	638 181
Reservering underhållsfond				391 000	−391 000	
Årets resultat						−546 019
Vid årets slut	**93 465 150**	**0**	**0**	**3 514 211**	**−7 078 603**	**−546 019**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−6 687 603
Årets resultat	−546 019
Årets fondreservering enligt stadgarna	−391 000
Summa	**−7 624 622**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 7 624 622**

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

Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 108 381	2 955 171
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	240
Summa rörelseintäkter		**3 108 381**	**2 955 411**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 150 481	−1 181 841
Övriga externa kostnader	Not 5	−289 410	−280 006
Personalkostnader	Not 6	−84 174	−82 193
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 137 401	−1 137 401
Summa rörelsekostnader		**−2 661 467**	**−2 681 441**
Rörelseresultat		**446 914**	**273 970**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 114	28 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 008 048	−940 729
Summa finansiella poster		**−992 934**	**−912 151**
Resultat efter finansiella poster		**−546 019**	**−638 181**
Årets resultat		**−546 019**	**−638 181**

Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	123 964 356	125 101 757
Summa materiella anläggningstillgångar		**123 964 356**	**125 101 757**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	67 500	67 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**67 500**	**67 500**
Summa anläggningstillgångar		**124 031 856**	**125 169 257**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 470	1 433
Övriga fordringar	Not 13	18 832	18 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	167 537	133 804
Summa kortfristiga fordringar		**187 839**	**153 852**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 035 717	1 426 664
Summa kassa och bank		**2 035 717**	**1 426 664**
Summa omsättningstillgångar		**2 223 556**	**1 580 516**
Summa tillgångar		**126 255 411**	**126 749 773**

Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 465 150	93 465 150
Fond för yttre underhåll		3 514 211	3 123 211
Summa bundet eget kapital		**96 979 361**	**96 588 361**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−7 078 603	−6 049 422
Årets resultat		−546 019	−638 181
Summa fritt eget kapital		**−7 624 622**	**−6 687 603**
Summa eget kapital		**89 354 739**	**89 900 758**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 978 360	23 999 285
Summa långfristiga skulder		**23 978 360**	**23 999 285**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 041 330	12 412 933
Leverantörsskulder	Not 17	252 450	131 543
Övriga skulder	Not 18	261 863	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	366 670	305 254
Summa kortfristiga skulder		**12 922 313**	**12 849 730**
Summa eget kapital och skulder		**126 255 411**	**126 749 773**

Document ID 092221155575785732 29 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	446 614	273 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 137 401	1 137 401
	1 584 315	**1 411 371**
Erhållen ränta	15 114	28 578
Erlagd ränta	−1 008 048	−940 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**591 318**	**499 220**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−33 986	25 183
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	444 186	−446 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 001 581**	**77 802**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	0	−62 450
Amortering av lån	−392 528	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−392 528**	**−62 450**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	609 053	15 353
Likvida medel vid årets början	1 426 664	1 411 311
Likvida medel vid årets slut	2 035 717	1 426 664
Kassa och Bank BR	2 035 717	1 426 664

Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

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.

Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

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	2 772 213	2 640 132
Hyror, bostäder	135 000	135 000
Kabel-tv-avgifter	161 460	161 460
Övriga ersättningar	39 708	18 579
Summa nettoomsättning	**3 108 381**	**2 955 171**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	240
Summa övriga rörelseintäkter	**0**	**240**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	−67 385	−51 706
Försäkringspremier	−33 412	−29 831
Kabel- och digital-TV	−165 826	−264 731
Återbäring från Riksbyggen	800	300
Serviceavtal	−4 538	0
Obligatoriska besiktningar	−25 468	−30 905
Snö- och halkbekämpning	−44 177	−68 301
Förbrukningsinventarier	0	−172
Vatten	−307 776	−272 900
Fastighetsel	−81 142	−94 095
Uppvärmning	−283 705	−242 971
Sophantering och återvinning	−98 013	−123 512
Förvaltningsarvode drift	−39 839	−3 017
Summa driftskostnader	**−1 150 481**	**−1 181 841**

Document ID 092221155557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−245 404	−236 788
IT-kostnader	−2 685	−2 238
Övriga försäljningskostnader	−5 265	−4 124
Övriga förvaltningskostnader	−2 744	−18 525
Kreditupplysningar	−7 800	−180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−19 367	−9 406
Kontorsmateriel	−1 199	−1 635
Medlems- och föreningsavgifter	−2 250	−1 800
Bankkostnader	−2 697	−5 310
Summa övriga externa kostnader	**−289 410**	**−280 006**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−60 450	−62 815
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 600	0
Sociala kostnader	−20 124	−19 378
Summa personalkostnader	**−84 174**	**−82 193**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 137 401	−1 137 401
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 137 401**	**−1 137 401**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 889	28 205
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8	0
Övriga ränteintäkter	217	373
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**15 114**	**28 578**

Document ID 092221155575785732 29 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 007 949	−940 729
Övriga räntekostnader	−99	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 008 048**	**−940 729**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	113 740 144	113 740 144
Mark	19 133 856	19 133 856
	132 874 000	**132 874 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**132 874 000**	**132 874 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−7 772 243	−6 634 841
	−7 772 243	**−6 634 841**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 137 401	−1 137 401
	−1 137 401	**−1 137 401**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−8 909 644**	**−7 772 243**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**123 964 356**	**125 101 757**
Varav		
Byggnader	104 830 500	105 967 901
Mark	19 133 856	19 133 856
Totalt taxeringsvärde	**61 400 000**	**57 400 000**
varav byggnader	*53 000 000*	*49 000 000*
varav mark	*8 400 000*	*8 400 000*

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
135 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	67 500	67 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**67 500**	**67 500**

Document ID 092221155557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 470	1 433
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**1 470**	**1 433**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 832	18 615
Summa övriga fordringar	**18 832**	**18 615**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 889	0
Förutbetalda försäkringspremier	35 609	33 412
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 351	59 084
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 074	41 308
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 614	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**167 537**	**133 804**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	915 597	915 597
Transaktionskonto	1 120 120	511 067
Summa kassa och bank	**2 035 717**	**1 426 664**

Document ID 092221155575785732 29 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	36 019 690	36 412 218
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−392 528	−392 528
Nästa års villkorsändring av lån	−11 648 802	−12 020 405
Långfristig skuld vid årets slut	**23 978 360**	**23 999 285**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,77%	2026-03-25	12 187 286,00	0,00	145 956,00	12 041 330,00
SBAB	3,52%	2028-03-16	12 204 527,00	0,00	122 968,00	12 081 559,00
SBAB	3,14%	2030-05-13	12 020 405,00	0,00	123 604,00	11 896 801,00
Summa			**36 412 218,00**	**0,00**	**392 528,00**	**36 019 690,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 392 528 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld om 23 978 360 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 12 041 330 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 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	145 426	92 682
Ej reskontraförda leverantörsskulder	107 024	38 861
Summa leverantörsskulder	**252 450**	**131 543**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	261 863	0
Summa övriga skulder	**261 863**	**0**

Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 787	9 787
Upplupna räntekostnader	37 298	38 943
Upplupna elkostnader	6 532	6 716
Upplupna värmekostnader	36 657	34 280
Upplupna styrelsearvoden	31 148	31 148
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 812	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	243 436	184 379
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**366 670**	**305 254**

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	39 409 000	39 409 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-19

Årsredovisningen är signerad elektroniskt

Datum för signering framgår av den elektroniska underskriften

Visby

Petter Hejdenberg	Mikael Svensson
Marlene Wallin	Joakim Rosén
Marziyeh Hassani	

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nils-Åke Axelsson
Riksbyggen Bostadsrättsförening Sergeanten i Visby

Document ID 09222115557578573229 Signed PH, MS, MW, JR, MH2, NA

Verification

Document ID 09222115557578573229

Document

Årsredovisning Sergeanten 2025
Main document
21 pages
Initiated on 2026-05-20 11:14:12 CEST (+0200) by
Marziyeh Hassani (MH1)
Finalised on 2026-06-04 10:52:30 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH1)
Riksbyggen
marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Petter Hejdenberg (PH)
pehej81@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "PETTER HEJDENBERG"
Signed 2026-05-25 16:16:46 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
dzel@live.se

The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL SVENSSON"
Signed 2026-05-25 17:21:09 CEST (+0200)

Marlene Wallin (MW)
marlenewallin9@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "ANNA MARLENE WALLIN"
Signed 2026-05-20 11:21:08 CEST (+0200)

Joakim Rosén (JR)
joakim.rosen86@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "Joakim Nils Martin Rosén"
Signed 2026-06-01 09:54:38 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557578573229

Marziyeh Hassani (MH2) marziyeh.hassani@riksbyggen.se	Nils-Åke Axelsson (NA) nils-ake.axelsson@lr-revision.se
BankID	BankID
The name returned by Swedish BankID was "MARZIYEH HASSANI" Signed 2026-05-20 11:18:53 CEST (+0200)	The name returned by Swedish BankID was "Nils-Åke Axelsson" Signed 2026-06-04 10:52:30 CEST (+0200)

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sergeanten i Visby
Org.nr 769631-7846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sergeanten i Visby för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

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

Revisorns ansvar
Mina 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 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 god revisionssed 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

Document ID 09222115557578575458 Signed NA

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sergeanten i Visby för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Document ID 09222115557578575458 Signed NA

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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den

_____
Nils-Åke Axelsson

Document ID 09222115557578575458 Signed NA

Verification

Document ID 09222115557578575458

Document

RB Bostadsrättsförening Sergeanten 2025. doc
Main document
3 pages
Initiated on 2026-05-20 11:16:25 CEST (+0200) by Marziyeh Hassani (MH)
Finalised on 2026-06-04 10:49:02 CEST (+0200)

Initiator

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

Signatories

Nils-Åke Axelsson (NA)
nils-ake.axelsson@lr-revision.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Nils-Åke Axelsson"
Signed 2026-06-04 10:49:02 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

med 20,6 procent.

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

Underhållsplan

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Sergeanten i Visby

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sergeanten i Visby 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