Årsredovisning

RB BRF Visbyhus nr 21
Org nr: 7164049533

2025-01-01 – 2025-12-31

Document ID 09222115557577587073 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Nyckeltal
Styrelsens ord

Document ID 09222115557577587073 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visbyhus nr 21 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-10. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2009-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-17.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader i form av underhåll. Även avskrivningar har minskat, detta eftersom föreningen under verksamhetsåret har gått över till bokföringsregelverket K3.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 284% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 284% till 219%.

I resultatet ingår avskrivningar med 286 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 621 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pipdånen 1 i Region Gotland med 66 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1966, 1972 och ombyggda 2009. Fastigheten adresser är Järnvägsgatan 10 A-C (1972), Tallundsgatan 15-17 (1972) och Stenkumlaväg 7 A-C i Visby (1966).

Föreningen är fullvärdeförsäkrade i Folksam. 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
12	30	21	3	66

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
2	72

Total tomtarea	8 271 m²
Total lokalarea	369 m²
Total bostadsarea	4 198 m²

Årets taxeringsvärde	51 845 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 395 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,98 % av föreningens nettoomsättning (om allt är uthyrt)
Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Document ID 09222115557577587073 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 93 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 587 tkr per år (347 kr/m²). Av detta är 260 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 327 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Kanalrensning	2014
Lokaler	2015
Tvättstugor	2015
Asfalt	2015
Dörrar och låssystem	2017
Planteringar	2017
Tvättstuga	2017
Ovk	2020
Stamrenovering	2020/2021
Låssystem	2021
Installation ventilation	2022
Fläktar i lokal	2024
Torktumlare	2024
Byte vattenfilter	2024
Målning av järnräcken	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Markytor	70 213

Document ID 09222115557577587073 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Eric Bengtsson	Ordförande	2026
Marie Gahnström	Ledamot	2027
Marcus Smith	Sekreterare	2027
Joel Sjömark	Ledamot	2027
Eva Hesselgren	Ledamot	2026
Sebastian Kippel	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Esbron	Suppleant	2027
Evy Melin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Externrevisor	2026
Albin Pettersson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Solveig Hoas	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts. Läs mer om detta på sida 3 ”underhållsplan” och sida 12 under ”noter”.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2026-01-01

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 910 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 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

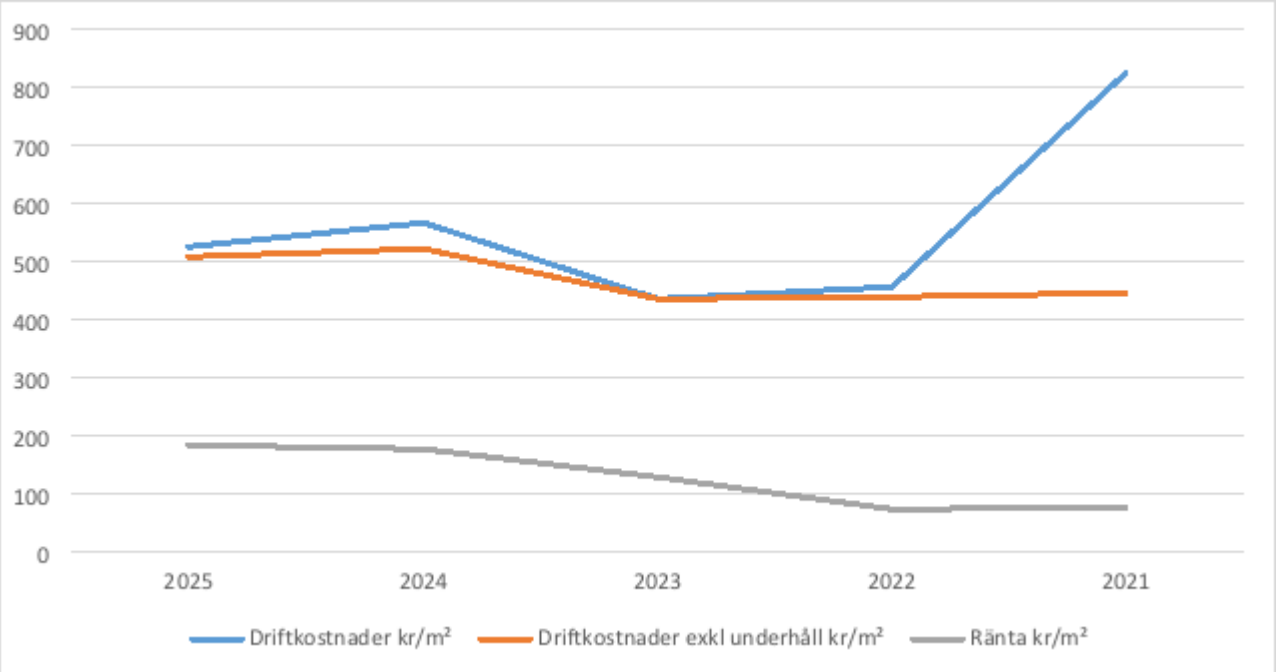
Document ID 092221155575775870 73 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	4 529	4 376	3 483	3 217
Rörelsens intäkter	4 551	4 378	3 509	3 218
Resultat efter finansiella poster*	335	2	3	−16
Resultat exkl avskrivningar	621	381	370	351
Balansomslutning	13 411	12 707	12 759	13 227
Årets kassaflöde	496	211	−316	−549
Soliditet %*	−120	−130	−129	−125
Likviditet %	219	284	285	293
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	90	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	986	958	754	721
Driftkostnader kr/kvm	523	563	433	455
Energikostnad kr/kvm*	320	282	239	210
Underhållsfond kr/kvm	906	873	806	714
Sparande kr/kvm*	151	128	81	95
Ränta kr/kvm	181	176	126	73
Skuldsättning kr/kvm*	6 195	6 223	6 258	6 344
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 739	6 770	6 808	6 902
Räntekänslighet %*	6,8	7,1	9,0	9,6

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 092221155575775870 73 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Document ID 09222115557577587073 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	**Upplåtelse- avgifter**	**Underhålls- fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	2 064 616	8 692 277	3 988 721	−31 229 436	2 468
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 468	−2 468
Reservering underhållsfond			221 000	−221 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−70 213	70 213	
Årets resultat					334 547
Vid årets slut	**2 064 616**	**8 692 277**	**4 139 508**	**−31 377 755**	**334 547**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−31 226 968
Årets resultat	334 547
Årets fondreservering	−221 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 213
Summa	**−31 043 208**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 31 043 208**

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

Document ID 09222115557577587073 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 528 645	4 376 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 770	1 871
Summa		**4 551 415**	**4 378 211**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 387 670	−2 572 776
Övriga externa kostnader	Not 5	−625 334	−573 748
Personalkostnader	Not 6	−113 988	−88 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−286 390	−379 004
Summa rörelsekostnader		**−3 413 382**	**−3 613 580**
Rörelseresultat		**1 138 033**	**764 632**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 630	43 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−828 116	−805 534
Summa finansiella poster		**−803 486**	**−762 163**
Resultat efter finansiella poster		**334 547**	**2 468**
Årets resultat		**334 547**	**2 468**

Document ID 092221155575775870 73 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 842 184	9 749 704
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	362 253	294 060
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 204 437**	**10 043 764**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**33 000**	**33 000**
Summa anläggningstillgångar		**10 237 437**	**10 076 764**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 131	3 381
Övriga fordringar		20 417	20 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	382 480	348 213
Summa kortfristiga fordringar		**420 028**	**371 758**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 753 852	2 258 079
Summa kassa och bank		**2 753 852**	**2 258 079**
Summa omsättningstillgångar		**3 173 879**	**2 629 837**
Summa tillgångar		**13 411 316**	**12 706 601**

Document ID 09222115557577587073 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 756 893	10 756 893
Fond för yttre underhåll		4 139 508	3 988 721
Summa bundet eget kapital		**14 896 401**	**14 745 614**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−31 377 755	−31 229 436
Årets resultat		334 547	2 468
Summa fritt eget kapital		**−31 043 208**	**−31 226 968**
Summa eget kapital		**−16 146 807**	**−16 481 355**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 364 521	28 263 307
Summa långfristiga skulder		**19 364 521**	**28 263 307**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 926 920	157 536
Leverantörsskulder		502 347	368 248
Skatteskulder		11 862	10 859
Övriga skulder	Not 16	3 119	4 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	749 354	383 274
Summa kortfristiga skulder		**10 193 602**	**924 648**
Summa eget kapital och skulder		**13 411 316**	**12 706 601**

Document ID 092221155575775870 73 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 138 033	764 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	286 390	379 004
	1 424 423	**1 143 636**
Erhållen ränta	24 630	43 371
Erlagd ränta	−828 116	−805 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**620 937**	**381 473**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−48 270	−74 051
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	9 268 954	−8 717 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**9 841 621**	**−8 409 834**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark (låsbyte & tvättmaskiner)	−354 619	0
Investeringar i installationer (laddstolpar)	−92 444	−305 959
Investeringar i pågående byggnation	0	264 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−447 063**	**−41 359**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	−8 898 786	8 662 464
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−8 898 786**	**8 662 464**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	495 773	211 271
Likvida medel vid årets början	2 258 079	2 046 808
Likvida medel vid årets slut	2 753 852	2 258 079
Kassa och Bank BR	2 753 852	2 258 079

Document ID 092221155575775870 73 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Noter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hänsyn har tagits i beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå

Materiella anläggningstillgångar	Antal år
Byggnader	2,5 - 120

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består i flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:
- Stomme: 120 år
- Installationer, köksinredning, värme, VA 10-50 år
- Inre ytskikt 20-30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-45 år
- Installationer, 5-10 år

Document ID 092221155575775870 73 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

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	3 819 924	3 745 128
Hyror, lokaler	270 744	263 568
Hyror, p-platser	90 478	87 601
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−4 569	−38 025
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−7 347	−8 587
Rabatter	−10 125	0
Elavgifter	150 739	107 670
Kabel-tv-avgifter	167 904	167 904
Övriga ersättningar	50 904	51 081
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−6	0
Summa nettoomsättning	**4 528 645**	**4 376 340**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	22 770	1 871
Summa övriga rörelseintäkter	**22 770**	**1 871**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−70 213	−201 068
Reparationer	−93 101	−208 098
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−138 714	−134 510
Försäkringspremier	−147 417	−131 622
Kabel- och digital-TV	−172 412	−174 867
Återbäring från Riksbyggen	1 800	500
Serviceavtal	−13 442	0
Obligatoriska besiktningar	−32 210	−114 127
Bevakningskostnader	0	−16 167
Snö- och halkbekämpning	−22 955	−37 642
Förbrukningsinventarier	−3 100	−7 693
Vatten	−402 208	−349 233
Fastighetsel	−342 995	−281 649
Uppvärmning	−715 167	−654 881
Sophantering och återvinning	−139 498	−139 996
Förvaltningsarvode drift	−96 038	−121 723
Summa driftskostnader	**−2 387 670**	**−2 572 776**

Document ID 092221155575775870 73 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−506 869	−492 519
Lokalkostnader	−500	0
IT-kostnader	−6 701	−5 627
Arvode, yrkesrevisorer	−25 988	−25 336
Övriga försäljningskostnader	−8 350	0
Övriga förvaltningskostnader	−20 762	−20 192
Kreditupplysningar	−4 515	−675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−27 473	−15 111
Kontorsmateriel	0	−2 973
Telefon och porto	−657	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−6	0
Medlems- och föreningsavgifter	−3 300	−2 640
Konsultarvoden	−12 500	−2 575
Bankkostnader	−5 857	−6 100
Övriga externa kostnader	−1 857	0
Summa övriga externa kostnader	**−625 334**	**−573 748**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−90 771	−68 622
Sociala kostnader	−23 217	−19 430
Summa personalkostnader	**−113 988**	**−88 052**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−262 140	−179 765
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−187 340
Avskrivning Installationer	−24 250	−11 899
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−286 390**	**−379 004**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 118	42 860
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	259	35
Övriga ränteintäkter	253	476
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**24 630**	**43 371**

Document ID 09222115557577587073 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−828 116	−805 534
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−828 116**	**−805 534**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 561 072	8 988 232
Tillkommande utgifter (omklassificering till ”byggnader”)	0	9 572 840
Markanläggning	111 489	111 489
Markinventarier	188 809	188 809
	18 861 370	**18 861 370**
Aktiveringar under året		
Lås samtliga dörrar	232 869	0
Tvättstugeutrustning	121 750	0
Summa aktiveringar under året:	**354 619**	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**19 215 989**	**18 861 370**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan **Vid årets början**		
Byggnader	−8 811 367	−5 506 380
Tillkommande utgifter	0	−2 937 882
Markanläggningar	−111 489	−111 489
Markinventarier	−188 809	−188 809
	−9 111 666	**−8 744 561**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−262 140	−179 764
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	−187 340
	−262 140	**−367 105**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 373 806**	**−9 111 666**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**9 842 184**	**9 749 704**
Varav		
Byggnader	9 842 184	3 302 088
Tillkommande utgifter	0	6 447 618
Totalt taxeringsvärde	**51 845 000**	**52 395 000**
varav byggnader	40 794 000	*39 302 000*
varav mark	*11 051 000*	*13 093 000*

Document ID 092221155575775870 73 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Imd	305 959	0
	305 959	**0**
Årets anskaffning		
IMD	0	305 959
Laddstolpar	92 443	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**398 402**	**305 959**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Imd	−11 899	0
	−11 899	**0**
Årets avskrivningar		
Imd	−20 398	−11 899
Laddstolpar	−3 852	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−36 149**	**−11 899**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**362 253**	**294 060**
Varav		
Imd	273 661	294 060
Laddstolpar	88 592	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	33 000	33 000
Summa andra långfristiga fordringar	**33 000**	**33 000**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	24 118	0
Förutbetalda försäkringspremier	157 083	147 417
Förutbetalda driftkostnader	875	875
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 378	129 420
Förutbetald elavgift	40 291	41 766
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 735	28 735
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**382 480**	**348 213**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 596 644	1 582 422
Transaktionskonto	1 157 208	675 657
Summa kassa och bank	**2 753 852**	**2 258 079**

Document ID 09222115557577587073 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	28 291 441	28 420 843
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−185 670	−157 536
Kortfristig del av långfristiga skulder (omsättning)	−8 741 250	0
Långfristig skuld vid årets slut	**19 364 521**	**28 263 307**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,94%	2026-01-14	8 775 000,00	0,00	33 750,00	8 741 250,00
SBAB	1,30%	2027-02-15	8 775 000,00	0,00	45 000,00	8 730 000,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2027-12-30	2 095 843,00	0,00	16 902,00	2 078 941,00
SBAB	3,52%	2030-01-21	8 775 000,00	0,00	33 750,00	8 741 250,00
Summa			**28 420 843,00**	**0,00**	**129 402,00**	**28 291 441**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 185 670 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 742 680 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 363 091 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån om 8 741 250 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 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 933	2 933
Skuld för moms	186	1 800
Summa övriga skulder	**3 119**	**4 732**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 856	13 048
Upplupna räntekostnader	187 658	9 506
Upplupna elkostnader	39 268	40 523
Upplupna värmekostnader	86 103	85 722
Upplupna styrelsearvoden	44 100	41 529
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 165	4 587
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	746	183
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	354 458	188 175
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**749 354**	**383 274**

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	30 517 000	30 517 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Document ID 092221155575775870 73 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av den digitala signaturen

Jan-Eric Bengtsson, datum enligt den digitala signaturen	Marie Gahnström, datum enligt den digitala signaturen
Marcus Smith, datum enligt den digitala signaturen	Eva Hesselgren, datum enligt den digitala signaturen
Joel Sjömark, datum enligt den digitala signaturen	Sebastian Kippel – RB Ledamot, datum enligt den digitala signaturen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signaturen

Emma Järlö / Auktoriserad revisor Revision och Redovisning på Gotland AB	Albin Pettersson / Internrevisor BRF Visbyhus nr 21

Document ID 092221155575775870 73 Signed SK, JB, MG, MS, EH, JS, AP, EJ

Verification

Document ID 09222115557577587073

Document

Årsredovisning 2025 Visbyhus nr 21
Main document
20 pages
Initiated on 2026-05-08 12:57:28 CEST (+0200) by Sebastian Kippel (SK)
Finalised on 2026-05-12 06:26:04 CEST (+0200)

Signatories

Sebastian Kippel (SK)
Riksbyggen
sebastian.kippel@riksbyggen.se

The name returned by Swedish BankID was "SEBASTIAN KIPPEL"
Signed 2026-05-08 13:16:46 CEST (+0200)

Jan-Eric Bengtsson (JB)
tallund@telia.com

The name returned by Swedish BankID was "JAN-ERIC BENGTSSON"
Signed 2026-05-08 17:20:15 CEST (+0200)

Marie Gahnström (MG)
marie@gahnstroms.se

The name returned by Swedish BankID was "Anna Marie Gahnström"
Signed 2026-05-08 13:18:49 CEST (+0200)

Marcus Smith (MS)
marcus@runinskrifter.net

The name returned by Swedish BankID was "MARCUS JAMES SMITH"
Signed 2026-05-08 15:01:47 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557577587073

Eva Hesselgren (EH) eva.hesselgren@gmail.com The name returned by Swedish BankID was "Eva Margareta Lovisa Hesselgren" Signed 2026-05-08 13:10:36 CEST (+0200)	Joel Sjömark (JS) joel.sjomark.hgo@gmail.com The name returned by Swedish BankID was "JOEL SJÖMARK" Signed 2026-05-08 13:42:49 CEST (+0200)
Albin Pettersson (AP) albinpet@gmail.com The name returned by Swedish BankID was "Nils Albin Pettersson" Signed 2026-05-11 21:31:25 CEST (+0200)	Emma Järlö (EJ) emma.jarlo@lr-revision.se The name returned by Swedish BankID was "EMMA JÄRLÖ" Signed 2026-05-12 06:26:04 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