

Årsredovisning

för

BRF Visby Ringaren 4

Org.nr. 769630-2145

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter av årsredovisning	10

Styrelsen för BRF Visby Ringaren 4 upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ska upplåta bostäder till medlemmar och hyra ut lokaler samt äga och förvalta fastigheter och egendom.

Se separat verksamhetsberättelse för räkenskapsåret.

Föreningen har sitt säte i Gotlands län.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022-2212
Nettoomsättning	704 959	696 931	718 002	660 726
Resultat efter finansiella poster	17 825	-194 012	-167 716	-136 655
Soliditet (%)	73	74	74	74
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	784	853	652	643
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	15 258	14 878	15 041	16 785
Skuldsättning per kvadratmeter	9 626	9 386	9 489	9 591
Sparande per kvadratmeter	125	82	53	53
Räntekänslighet per kvadratmeter (%)	19	19	23	26
Energikostnad per kvadratmeter	230	184	193	184
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	45	53	49	48
Resultat exklusive avskrivningar	347 705	135 868	162 164	136 035

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Årsavgifter / antalet kvm upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen / summan av totala antalet kvm upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: Räntebärande skulder på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

Sparande per kvadratmeter: Justerat resultat / summan av totala antalet kvm

Räntekänslighet per kvadratmeter: Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet

Energikostnad per kvadratmeter: Avser kostnader för värme, el och vatten

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt

Resultat exklusive avskrivningar: kostnaden för årets avskrivningar har dragits bort från resultat

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 176 000	86 400	-901 764	-194 012	24 166 624
Balanseras i ny räkning	0	0	-194 012	194 012	0
Förändring av fond för yttre underhåll	0	-86 400	0	0	-86 400
Årets resultat	0	0	0	17 825	17 825
Belopp vid årets utgång	25 176 000	0	-1 095 776	17 825	24 098 049

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 095 776
Årets resultat	17 825
Summa	-1 077 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	-1 077 951
Summa	-1 077 951

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Medlemsavgifter och hyror		704 959	696 931
Övriga rörelseintäkter	2	250 872	107 480
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		955 831	804 411
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-305 033	-310 378
Övriga externa kostnader		-76 202	-51 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 880	-329 880
Summa rörelsekostnader		-711 115	-691 424
Rörelseresultat		244 715	112 987
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 224	1 665
Räntekostnader		-233 115	-308 663
Summa finansiella poster		-226 891	-306 998
Resultat efter finansiella poster		17 825	-194 012
Resultat före skatt		17 825	-194 012
Årets resultat		17 825	-194 012

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	32 440 981	32 202 230
Summa materiella anläggningstillgångar		32 440 981	32 202 230
Summa anläggningstillgångar		32 440 981	32 202 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		74 878	22 082
Övriga fordringar		59 000	7 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 793	31 789
Summa kortfristiga fordringar		154 671	61 660
Kassa och bank			
Kassa och bank		297 604	438 256
Summa kassa och bank		297 604	438 256
Summa omsättningstillgångar		452 275	499 916
SUMMA TILLGÅNGAR		32 893 256	32 702 146

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 176 000	25 176 000
Fond för yttre underhåll		0	86 400
Summa bundet eget kapital		25 176 000	25 262 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 095 776	-901 764
Årets resultat		17 825	-194 012
Summa fritt eget kapital		-1 077 951	-1 095 776
Summa eget kapital		24 098 049	24 166 624
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 332 500	8 122 500
Summa långfristiga skulder		8 332 500	8 122 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		90 000	90 000
Leverantörsskulder		21 354	37 877
Skatteskulder		119 014	114 543
Övriga skulder		36 091	57 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	196 248	112 642
Summa kortfristiga skulder		462 707	413 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 893 256	32 702 146

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		244 715	112 987
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		329 880	329 880
Erhållen ränta		6 224	1 665
Erlagd ränta		-233 115	-308 663
Betald inkomstskatt		4 471	58 080
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		-52 796	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-62 523	4 423
Ökning/minskning leverantörsskulder		-16 523	12 649
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		84 045	-5 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten		304 379	205 533
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-568 631	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-568 631	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		300 000	0
Amortering av skuld		-90 000	-90 000
Fond för yttre underhåll		-86 400	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		123 600	-90 000
Årets kassaflöde		-140 652	115 533
Likvida medel vid årets början		438 256	322 723
Likvida medel vid årets slut		297 604	438 256

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnader		
	1.2	83

Not 2 – Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter per intäktslag

Intäktslag	2025-12-31	2024-12-31
Avgifter andrahandsuthyrning	12 730	16 340
Uthyrning Almedalsveckan	90 000	91 140
Övriga intäkter, momsrettelser	148 142	0
Summa	250 872	107 480

Not 3 – Fastighets- och driftskostnader

Specificering av föreningen fastighets- och driftskostnader

Typ av kostnad	2025-12-31	2024-12-31
Värme	138 643	104 281
Vatten- och avlopp	49 136	47 214
Renhållning och städning	29 724	23 295
Underhåll, reparationer och skötsel av fastighet	10 104	54 572
Fastighetsavgift- och skatt	60 934	58 080
Fastighetsförsäkring	30 795	22 937
Summa	319 336	310 378

Not 4 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 728 728	34 728 728
Förändringar av anskaffningsvärden		
Rörelseförvärv	568 631	0
Utgående anskaffningsvärden	35 297 359	34 728 728
Ingående avskrivningar	-2 526 498	-2 196 618
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-329 880	-329 880
Utgående avskrivningar	-2 856 378	-2 526 498
Redovisat värde	32 440 981	32 202 230

Not 5 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	7 972 500	7 762 500

Not 6 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	986	0
Förutbetalda hyresintäkter	86 649	84 459
Övriga interimsskulder	108 613	28 183
Summa	196 248	112 642

Not 7 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
Summa ställda säkerheter	9 000 000	9 000 000

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den .

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Visby 2025-

Finn Alberg
Styrelseledamot

Stina Wernersson
Styrelseledamot

Hannu Engelman
Styrelseordförande

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

Christer Pettersson
Revisor