Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Visby Adelsgatan
Org.nr. 769636-7445

Räkenskapsåret

2025-01-01 — 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	11

Transaktion 5c61mp3th62e Signerat av PH, RY, MB, KH.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Visby Adelsgatan 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 med sitt säte i Visby skall upplåta bostäder till medlemmar och hyra ut lokaler samt äga och förvalta fast egendom.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som består av 24 enheter varav tre är hyreslokaler. Föreningen övertog sina fastigheter i december 2019.

Bolaget har sitt säte i Gotland.

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 26 medlemmar, två medlemmar har lämnat under året och en ny medlem har beviljats medlemskap, föreningen hade vid räkenskapsårets utgång därmed 25 medlemmar.

Övrigt

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen upprätta en långsiktig underhållsplan för föreningens fastigheter samt årligen fastställa en budget som ligger till grund för beslut om årsavgifter och säkerställer att tillräckliga medel finns för löpande och planerat underhåll. Styrelsen ska även årligen besiktiga föreningens egendom.

Föreningen har under 2025 upprättat en fond för yttre reparationer och underhåll samt gjort en första avsättning i enlighet med stadgar och antagen underhållsplan. Avsättningar till denna fond ska framgent ske i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 10 år och som ligger till grund för planering av framtida underhållsåtgärder och avsättningar.

Det är glädjande att föreningen för 2025 redovisar ett positivt kassaflöde, vilket innebär att den löpande verksamheten genererar ett överskott av likvida medel. Mot denna bakgrund har medel kunnat avsättas till en dispositionsfond för att stärka föreningens långsiktiga ekonomiska beredskap samt möta framtida underhållsbehov och kostnadsökningar.

Föreningen redovisar samtidigt ett negativt resultat, vilket huvudsakligen förklaras av planmässiga avskrivningar. Dessa är av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har föreningen sett över sin momsredovisning avseende föreningens lokaler. Styrelsen har valt att använda den nya möjligheten att beräkna momsavdrag proportionerligt efter andelen uthyrda lokaler, vilket har medfört en retroaktiv justering för tidigare år.

Styrelsen bedömer sammantaget att föreningens ekonomi är stabil och följer utvecklingen löpande för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi

Transaktion 5c61mp3th62e Signerat av PH, RY, MB, KH.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 413 481	1 329 765	1 253 501	1 111 631
Resultat efter finansiella poster	-310 984	-653 001	-496 538	-505 757
Soliditet (%)	83	83	83	84
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	550	469	468	399
Skuldsättning per kvadratmeter	8 379	8 381	8 408	8 425
Sparande per kvadratmeter	12	-105	-29	-8
Räntekänslighet per kvadratmeter (%)	15	18	18	21
Energikostnad per kvadratmeter	182	161	169	156
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64	62	66	63

Kommentar till flerårsöversikt

Nyckeltal gällande de numera fem obligatoriska uppgifterna har inte räknats fram bakåt i tiden då vår tolkning av rekommendationen inte visar att detta måste ske.

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: Räntebärande skulder på balansdagen / antalet kvm upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Justerat resultat / antalet totala kvadratmeter

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

Energikostnad per kvadratmeter: Avser värme, el och vatten.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Visar hur stor del av föreningens rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre reparations- och underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 770 000	0	-2 918 054	-653 001	76 198 945
Balanseras i ny räkning	0	0	-653 001	653 001	0
Avsättning till yttre reparations- och underhållsfond		75 000	-75 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	-310 984	-310 984
Belopp vid årets utgång	79 770 000	75 000	-3 646 055	-310 984	75 887 961

Transaktion 5c61mp3th62e Signerat av PH, RY, MB, KH.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Yttre reparations- och underhållsfond	75 000
Balanserat resultat	-3 646 055
Årets resultat	-310 984
Summa	-3 882 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 882 039
Summa	-3 882 039

Transaktion 5c61mp3th62e Signerat av PH, RY, MB, KH.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Avgifter och hyror		1 413 481	1 329 765
Övriga rörelseintäkter		100 124	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 513 605**	**1 329 765**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-855 405	-852 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 008	-490 008
Summa rörelsekostnader		**-1 345 413**	**-1 342 709**
Rörelseresultat		**168 192**	**-12 945**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 176	-640 057
Summa finansiella poster		**-479 176**	**-640 057**
Resultat efter finansiella poster		**-310 984**	**-653 001**
Resultat före skatt		**-310 984**	**-653 001**
Årets resultat		**-310 984**	**-653 001**

Transaktion 5c61mp3th62e Signerat av PH, RY, MB, KH.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	91 144 594	91 634 602
Summa materiella anläggningstillgångar		**91 144 594**	**91 634 602**
Summa anläggningstillgångar		**91 144 594**	**91 634 602**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar avgifter och hyror		17 680	62 578
Övriga fordringar		79 213	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 354	7 708
Summa kortfristiga fordringar		**106 247**	**70 286**
Kassa och bank			
Kassa och bank		123 073	34 621
Summa kassa och bank		**123 073**	**34 621**
Summa omsättningstillgångar		**229 320**	**104 907**
SUMMA TILLGÅNGAR		**91 373 914**	**91 739 509**

Transaktion 5c61mp3th62e Signerat av PH, RY, MB, KH.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 770 000	79 770 000
Summa bundet eget kapital		**79 770 000**	**79 770 000**
Fritt eget kapital			
Yttre reparations- och underhållsfond		75 000	0
Balanserat resultat		-3 646 055	-2 918 054
Årets resultat		-310 984	-653 001
Summa fritt eget kapital		**-3 882 039**	**-3 571 055**
Summa eget kapital		**75 887 961**	**76 198 945**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 765 227	0
Summa långfristiga skulder		**14 765 227**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	48 252	14 817 446
Leverantörsskulder		125 859	102 349
Skatteskulder		358 301	338 635
Övriga skulder		23 202	41 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	165 112	240 248
Summa kortfristiga skulder		**720 726**	**15 540 564**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**91 373 914**	**91 739 509**

Transaktion 5c61mp3th62e Signerat av PH, RY, MB, KH.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten	7		
Rörelseresultat		168 192	-12 945
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		490 008	490 008
Erlagd ränta		-479 176	-640 057
Betald fastighetsskatt		19 666	2 064
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		44 898	47 342
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-80 860	16 293
Ökning/minskning leverantörsskulder		23 510	32 476
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-93 815	11 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**92 423**	**-52 873**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-3 971	-48 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 971**	**-48 248**
Årets kassaflöde		**88 452**	**-101 121**
Likvida medel vid årets början		34 621	135 742
Likvida medel vid årets slut		**123 073**	**34 621**

Transaktion 5c61mp3th62e Signerat av PH, RY, MB, KH.

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	100

Not 2 – Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter per intäktsslag

Intäktsslag	2025-12-31	2024-12-31
Hyror och avgifter	1 403 817	1 266 276
Övriga intäkter	9 664	63 489
Momsrättelser	100 124	0
Redovisat värde	1 513 605	1 329 765

Kommentar till övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter avser fakturerade kostnadsersättningar för el och renhållning.

Not 3 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

Kostnadsslag	2025-12-31	2024-12-31
Driftskostnader	454 714	422 201
Underhållskostnader	40 764	82 322
Övriga fastighetskostnader, fastighetsskatt och försäkring	252 099	229 606
Övriga externa kostnader	107 828	118 572
Redovisat värde	855 405	852 701

Transaktion 5c61mp3th62e Signerat av PH, RY, MB, KH.

Not 4 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 082 096	94 082 096
Utgående anskaffningsvärden	**94 082 096**	**94 082 096**
Ingående avskrivningar	-2 447 494	-1 957 486
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-490 008	-490 008
Utgående avskrivningar	**-2 937 502**	**-2 447 494**
Redovisat värde	**91 144 594**	**91 634 602**

Not 5 – Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningen har bytt till LF Bank under verksamhetsåret.
Föreningens banklån redovisas under följande poster i balansräkningen:
Lån 1, 5 360 000 kr, räntesats 2.55%, förfallodag 2026-02-28, ingen amortering
Lån 2, 4 567 727 kr, räntesats 2.89%, förfallodag 2027-12-31, amorteras med 48 252 kr under 2026
Lån 3, 4 837 500 kr, räntesats 3.05%, förfallodag 2028-12-31, ingen amortering

Skulder	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig del	48 252	14 865 694
Redovisat värde	48 252	14 865 694

Not 6 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	6 403	106 547
Förutbetalda hyresintäkter	74 040	73 500
Bokslut- och revisionskostnader	41 000	35 500
Upplupen fjärrvärmekostnad	25 950	24 701
Förutbetalda avgifter	17 719	0
Summa	**165 112**	**240 248**

Not 7 – Andra övriga upplysningar

De likvida medlen består av kassa och bank.

Not 8 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 658 400	26 658 400
Summa ställda säkerheter	**26 658 400**	**26 658 400**

Transaktion 5c61mp3th62e Signerat av PH, RY, MB, KH.

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-05-08.

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

Visby

Pernilla Högström
Styrelseordförande

Maria Brisheim
Styrelseledamot

Kristina Hallqvist
Styrelseledamot

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

Roy Ytre-Eide
Auktoriserad revisor

Transaktion 5c61mp3th62e Signerat av PH, RY, MB, KH.

Verifikat

Signerande parter

Pernilla Högström

Undertecknare
pernilla_74@hotmail.com

Undertecknad med BankID av PERNILLA HÖGSTRÖM - 197412113206
Signerade 2026-05-11 22:06:17 CEST
IP 90.231.230.116
Edge, Windows

Roy Ytre-Eide

Undertecknare
roy.eide@nxt-level.se
07306203719

Undertecknad med BankID av Roy Ytre-Eide - 195103270210
Signerade 2026-05-13 10:47:56 CEST
IP 40.113.75.70
Edge, Windows

Maria Brisheim

Undertecknare
maria.brisheim@mpya.se
0708421377

Undertecknad med BankID av MARIA CHARLOTTA VIKTORIA BRISHEIM - 196904030589
Signerade 2026-05-11 17:35:47 CEST
IP 83.226.87.58
Edge, Windows

Kristina Hallqvist

Undertecknare
kristina.hallqvists@gmail.com

Undertecknad med BankID av Ann-Mari Kristina Hallqvist - 196704086922
Signerade 2026-05-11 5:17:01 CEST
IP 83.250.121.7
Chrome, Android, K

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: https://app.cling.se/verify

Händelser

2026-05-08 CEST
16:12:43 CEST

Dokument skickades till Pernilla Högström, .

2026-05-08 CEST
16:12:43 CEST
Dokument skickades till Roy Ytre-Eide, .

2026-05-08 CEST
16:12:43 CEST
Dokument skickades till Kristina Hallqvist, .

2026-05-08 CEST
16:12:43 CEST
Dokument skickades till Maria Brisheim, .

2026-05-08 CEST
16:13:23 CEST
Maria Brisheim har visat dokumentet 3 gånger.

2026-05-10 CEST
12:51:12 CEST
Pernilla Högström har visat dokumentet 1 gång.

2026-05-10 CEST
16:23:44 CEST
Dokument skickades till Kristina Hallqvist, .

2026-05-10 CEST
16:23:44 CEST
Dokument skickades till Roy Ytre-Eide, .

2026-05-10 CEST
16:24:24 CEST
Kristina Hallqvist har visat dokumentet 3 gånger.

2026-05-11 CEST
05:17:01 CEST
Dokumentet undertecknades av Kristina Hallqvist.

2026-05-11 CEST
14:05:23 CEST
Roy Ytre-Eide har visat dokumentet 1 gång.

2026-05-11 CEST
17:04:21 CEST
Pernilla Högström har visat dokumentet 1 gång.

2026-05-11 CEST
17:05:41 CEST
Kristina Hallqvist har visat dokumentet 2 gånger.

2026-05-11 CEST
17:07:35 CEST
Maria Brisheim har visat dokumentet 3 gånger.

2026-05-11 CEST
17:35:47 CEST
Dokumentet undertecknades av Maria Brisheim.

2026-05-11 CEST
20:49:05 CEST
Kristina Hallqvist har visat dokumentet 1 gång.

2026-05-11 CEST
21:53:38 CEST
Pernilla Högström har visat dokumentet 2 gånger.

2026-05-11 CEST
22:06:17 CEST
Dokumentet undertecknades av Pernilla Högström.

2026-05-12 CEST
08:19:05 CEST
Maria Brisheim har visat dokumentet 2 gånger.

2026-05-12 CEST
11:12:25 CEST
Roy Ytre-Eide har visat dokumentet 2 gånger.

2026-05-12 CEST
18:02:26 CEST
Kristina Hallqvist har visat dokumentet 3 gånger.

2026-05-13 CEST
10:47:56 CEST
Dokumentet undertecknades av Roy Ytre-Eide.