

Årsredovisning för

Brf Visby K-gården 13

769628-5266

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Visby K-gården 13, 769628-5266, med säte i Gotlands Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande åt medlemmarna utan begränsningar i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en skäpta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter och på detta sätt se till att föreningens ekonomi är god. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder som utförs på fastigheten. Föreningen har årligen gjort avsättning till fond för yttre underhåll. Dessa avsättningar har för avsikt att möta kommande kostnader för underhåll enligt framtagna underhållsplan.

Föreningen registrerades 2014-08-11 och nuvarande stagar registrerades 2018-10-17.

I de lägenheter som innehåvs av Visby Artilleriet 1:38 AB (5 st.) och Branting Wear Group AB (1 st.) bedrivs momspliktigt uthyrningsverksamhet vilket medför att föreningen på denna yta är frivilligt registrerad för moms. Detta innebär att föreningen får tillbaka del av den moms som föreningen betalar på sina driftskostnader som avser dessa lägenheter vilket är till fördel för föreningen.

Det finns en väl fungerande andrahandsuthyrning där många medlemmar har avtal med Lägenhetshotell i Visby AB.

Information avseende årets resultat

Årets resultat blev 177 925 kr (få 112 425 kr). Faktorer som påverkat resultatet är bl.a. lägre kostnader för fastighetsskötsel, högre avskrivningar med anledning av att byte från K2 till K3 som är ett regelverk där avskrivningar beräknas utifrån varje byggnadskomponents livslängd. Resultatet har belastats med planerliga avskrivningar som detta år uppgår till 564 524 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likvida medel.

Förändring av likviditet

Likvida medel har ökats med 515 975 kr till 1 985 312 kr.

Kommande verksamhetsår

Lån om 9 500 000 kr med en ränta på 4,44% ska villkorsändras under året.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Kolgården 13 som består av tre byggnader med lägenheter och en mindre servicebyggnad med bl.a. tvättstuga. I byggnaderna finns 60 lägenheter med ett rum och kök som är på vardera 32 kvm. Byggnaderna färdigställdes 2015. Under perioden juni-augusti 2015 drevs verksamheten som hotell av annan ägare. Föreningen förvärvade därefter fastigheten under september 2015.

Utöver byggnaderna så finns gemensamhetsanläggningar i form av parkeringsplatser och en pool. Kostnaden för driften av dessa delas mellan föreningarna Visby K-gården 11 och Brf Tygverkstaden. Föreningen innehar marken med äganderätt och ett servitut för parkeringsplatsen finns.

Fastighetens adress är Artillerigatan 25, 27 och 29 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Total bostadsarea 1 920 m²
Total tomtarea 3 216 m²

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Gotlands Energi AB	El och fjärrvärme
Hiss och El Service AB	Hisservice
Kokoloko AB	Städning allmänna utrymmen
Lyanders Fastighetsservice AB	Skötsel av utemiljöer och snöröjning
Ragnsells	Källsortering
Region Gotland	Vatten, avlopp och sophämtning
Securitas	Bevakningstjänster
Skattegården Redovisning	Ekonomisk förvaltning
Tele2	Internet/TV
Österleds Fastighets AB	Fastighetsservice

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan.

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normalt förslitning. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 23 936 tkr avseende filterbyten inget planerat underhåll gjordes under 2025.

Föreningen tillämpar sedan 2025 så kallad komponentavskrivning. Detta innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent enligt underhållsplanen aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Styrelsen

Föreningen höll stämma 2025-05-26 där 16 lägenheter varav 3 digitalt var representerade.

Styrelsen har haft sex stycken protokollförda möten under 2025.

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

Ordinarie ledamot	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stäm
Richard Glifberg	Ordförande	2027
Magnus Nordling	Vice ordförande	2026
Britt Silfvergren	Sekreterare	2026
Johan Gate	Ledamot	2026
Thony Sundstrand	Ledamot	2027
Revisorer och övriga funktionärer		
Kristin Weijmers	Revisor	2026
Håkan Ericsson	Revisorssuppleant	2026
Ewa Åhrman		
Ronny Fontell	Valberedning sammankallande	2026
	Valberedning	2026

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick medlemsantalet till 84 stycken och vid årets slut till 85 stycken. Tre överlåtelse har skett under året (få tre st.).

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett bundet lån med fast ränta till 0,99% villkorsändrats till ett lån 2,64% i fast ränta. Amortering har skett med 200 000 kr. Solcellsanläggningar har producerat 76 600 kWh under 2025 (få 61 949 kWh), av dessa har föreningen använt 45 561 kWh (få 34 953 kWh).

Årsavgiften är oförändrad under 2026,

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i Tkr 2021-12-31
Nettoomsättning	2 842	2 631	2 275	1 966	1 810
Resultat exkl. avskrivningar	742	497	858	365	434
Balansomslutning	96 555	96 638	97 078	95 947	95 751
Soliditet %	70,5	70	70	70	70
Likviditet %	246	190	189	448	495
Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 395	1 310	935	1 024	735
Skuldsättning/kvm	14	14	15	15	15
Räntekänslighet	10	11	16		
Sparande kr/kvm	386	259	447		
Energikostnader kr/kvm	389	338	338		
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	911	820	729	638	546
Bankmedel	1 985	1 469	1 548	2 039	1 359

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter mm som ingår i föreningens normala verksamhet.

Likviditet: Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Nyckeltalet fås genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Lån med förlängningsdatum nästkommande år är inte medräknade.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i relation till totala tillgångar. Antal kvarvarande procent upp till 100% är då den andel av föreningens tillgångar som är finansierade med lån.

Årsavgift kr/kvm: Total årsavgift / total bostadsrätts yta

Skuldsättning/kvm: Totala räntebärande skulder / kvm total bostadsyta.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen / intäkter från årsavgifter

Sparande kr/kvm: årets resultat + årets avskrivningar + summan av kostandsfört/planerat underhåll / boyta

Energikostnader kr/kvm: Uppvärmning, el och vatten / totala bostadsytan (hänsyn har inte tagits till anskaffad solcellsanläggning)

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	66 000 000	1 575 000	159 887	112 425
Disposition enligt årsstämmobeslut			112 425	-112 425
Disposition enligt årsstämmobeslut		175 000	-175 000	
Årets resultat				177 925
Vid årets slut	66 000 000	1 750 000	97 312	177 925

Särskilt konto för årets avsättning till underhållsfond ingår numer i kontot för underhållsfond och har endast lagts till vid underhållsfond, disposition enligt årsstämmobeslut.

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 275 237, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till underhållsfond	175 000
Balanseras i ny räkning	100 237
Summa	275 237

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	2 842 355	2 631 382
Övriga rörelseintäkter	3	2 425	426 040
		<u>2 844 780</u>	<u>3 057 422</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 191 384	-1 355 249
Övriga externa kostnader	5	-114 802	-592 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 524	-384 743
Rörelseresultat		<u>974 070</u>	<u>725 309</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 410	19 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-799 555	-632 610
Resultat efter finansiella poster		<u>177 925</u>	<u>112 425</u>
Resultat före skatt		<u>177 925</u>	<u>112 425</u>
Årets resultat		<u>177 925</u>	<u>112 425</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	94 012 085	94 575 178
Inventarier, verktyg och installationer	9	9 300	-
		94 021 385	94 575 178
Summa anläggningstillgångar		94 021 385	94 575 178
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		482 275	513 275
Övriga fordringar		1 894	1 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 874	78 581
		548 043	593 227
Kassa och bank	12	1 985 312	1 469 337
Summa omsättningstillgångar		2 533 355	2 062 564
SUMMA TILLGÅNGAR		96 554 740	96 637 742

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		66 000 000	66 000 000
Underhållsfond		1 750 000	1 575 000
		<u>67 750 000</u>	<u>67 575 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		97 312	159 887
Årets resultat		177 925	112 425
		<u>275 237</u>	<u>272 312</u>
Summa eget kapital		<u>68 025 237</u>	<u>67 847 312</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	18 000 000	18 500 000
		<u>18 000 000</u>	<u>18 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 500 000	9 200 000
Leverantörsskulder		134 194	192 192
Övriga kortfristiga skulder		19 962	14 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	875 347	883 515
		<u>10 529 503</u>	<u>10 290 430</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>96 554 740</u>	<u>96 637 742</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		974 070	725 309
Avskrivningar som minskat årets resultat		564 524	384 743
Erlagd ränta/ränteintäkter		-796 145	-612 884
		<u>742 449</u>	<u>497 168</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		742 449	497 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		31 000	-56 354
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		14 184	74 452
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-57 998	33 764
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder		-2 929	-86 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten		726 706	462 722
Investeringsverksamheten			
Anskaffning poolrobot		-10 730	
Inbyggnad värmepump			-42 257
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 730	-42 257
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-200 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-500 000
Årets kassaflöde		515 976	-79 535
Likvida medel vid årets början		1 469 337	1 548 872
Likvida medel vid årets slut		1 985 313	1 469 337

Lån som ska villkors ändras under året är inte med i kassaflödesanalysen, då nytt lån beräknas till samma belopp som det som ska villkors ändras.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningen tillämpar från och med räkenskapsåret 2025 Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) för första gången. Tidigare har föreningen tillämpat BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Övergången till K3 har redovisats i enlighet med kapitel 35. Föreningen har valt att tillämpa lättnadsregeln att inte räkna om jämförelsetalen. Jämförelsetalen är därmed upprättade enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper. Övergången till K3 har medfört att föreningen tillämpar komponentavskrivning på byggnader. Detta innebär att byggnaden delas upp i betydande komponenter med olika nyttjandeperioder och skrivs av separat. Övergången har inte medfört någon justering av eget kapital per övergångstidpunkten.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

År
5

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 av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-80 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 25-50 år
- Maskinell utrustning mm 25 år

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 678 400	2 515 682
Avgifter Kabel-tv	129 600	90 000
Förråd mm	34 355	25 700
Summa	2 842 355	2 631 382

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Parkeringsintäkt Securitas	658	687
Pantförskrivning och överlåtelseavgifter	1 764	-
Andrahandsuthyrning	-	13 600
Försäljning möbler	-	411 753
Öresjustering	3	-
Summa	2 425	426 040

Not 4 Övriga Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel inkl. pool o hiss	87 339	186 192
Reparationer	32 734	212 975
Försäkringspremier	26 075	25 332
Kabel-tv mm	140 873	130 706
Bevakningskostnader	21 362	35 086
Snö- och halkbekämpning	18 887	12 091
Vatten och avlopp	356 485	299 478
El (minskat med såld el 7 621,18 kr få 6 126,95 kr)	191 954	179 127
Fjärrvärme	190 954	164 745
Sophantering och återvinning	101 531	93 832
Städning	23 190	15 685
Summa	1 191 384	1 355 249

Kommentar högre siffror förra året

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Inköp möbler till försäljning (IKEA)		427 768
Programvaror och IT tjänster	14 510	17 033
Övr. förvaltningskostnader	6 423	3 661
Ekonomisk förvaltning	89 242	138 768
Bankkostnader	4 627	4 891
	114 802	592 121

Not 6 Ränteintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	3 410	19 726
Summa	3 410	19 726

Not 7 Räntekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader	799 555	632 610
Summa	799 555	632 610

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	97 610 641	97 568 384
- Övr. byggnadsinventarier		42 257
Vid årets slut	97 610 641	97 610 641
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 035 463	-2 650 720
-Årets avskrivning	-563 093	-384 743
Vid årets slut	-3 598 556	-3 035 463
Redovisat värde vid årets slut	94 012 085	94 575 178
Varav mark	67 347 937	67 347 937
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 000 000	33 000 000
Mark	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde	38 400 000	38 400 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	44 688	44 688
-Rörelseförvärv	10 730	
	55 418	44 688
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-44 688	-44 688
-Årets avskrivning	-1 431	
-Årets omräkningsdifferenser	1	
	-46 118	-44 688
Redovisat värde vid årets slut	9 300	-

Not 10 Anställda och personalkostnader

Arvode styrelse mm

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	-	-

Inga arvoden har betalats ut under 2025

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 635	22 252
Förutbetald kabel-tv avgift	35 348	34 874
BRF Tygverkstaden	4 513	5 734
Upplupna ränteintäkter	1 378	
Fastighetsnära Insamling (FNI)	-	15 721
	63 874	78 581

Kommentar

Not 12 Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	483 286	451 490
Fasträntekonto	1 000 000	-
Konto för underhållsfond	502 026	1 017 847
	1 985 312	1 469 337

Likvida medel på underhållskontot har satts in på 3-månaders fasträntekonton.
Amortering har skett under året med 200 000 kr.

Not 13 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	18 000 000	18 500 000
Skulder som ska villkorsändras inom ett år	9 500 000	9 200 000
Summa skulder	27 500 000	27 700 000

Swedbank räntesats 4,44% med datum för villkorsändring 261023	9 500 000	9 500 000
Swedbank räntesats 2,64% med datum för villkorsändring 280825	9 000 000	9 200 000
Swedbank räntesats 2,62% med datum för villkorsändring 271025	9 000 000	9 000 000
Summa skulder	27 500 000	27 700 000

Lån med villkorsändringsdatum under 2026 ligger som kort skuld i balansräkningen i årsredovisningen.
Inför varje villkorsändring görs en bedömning om eventuell amortering.
Då ingen amortering finns avtalad så beräknas låneskulden vara oförändrad om 5 år dvs 27 500 000 kr.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	720 536	727 150
Upplupna räntekostnader	101 710	89 067
Upplupna elkostnader	20 401	21 853
Upplupna värmekostnader	20 914	23 331
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	-	2 322
Övr. upplupna kostnader	11 786	19 792
	875 347	883 515

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-31

Richard Glifberg Datum
Styrelseordförande

Thony Sundstrand Datum
Styrelseledamot

Johan Gate Datum
Styrelseledamot

Britt Silfvergren Datum
Styrelseledamot

Magnus Nordling Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Kristin Weijmers
Revisor

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

RICHARD GLIFBERG

286b5da2-1558-435b-b5b8-65e2fc3d3eb3 - 2026-05-07 00:00:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0987b1bb-bc58-4156-9a58-cd8016dcc4f2 - SE

MAGNUS AXEL NORDLING

4d7c5953-8cc7-40d5-a291-c4f50a2b4e83 - 2026-05-07 08:35:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - acdf9cc8-e70d-4345-a950-98d17509d5a7 - SE

BRITT SILFVERGREN

de588794-8180-440e-acc9-b672929b7a00 - 2026-05-08 16:38:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0a9937b1-3755-4836-8c50-f8e59e41cd5c - SE

Thony Ragnar Sundstrand

dd72b08d-c1b5-4b14-a693-a5c94560e325 - 2026-05-08 22:27:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1e9c5f96-eb2c-49f7-9aad-8a1408eeae30 - SE

PER JOHAN GATE

9f26c6cd-bed4-499f-abb8-79bba060281e - 2026-05-13 10:21:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 236aeeef3-ac98-45a0-a00e-7d2df2605f45 - SE

Kristin Louise Weijmers

a029f423-aab9-4c64-950e-89e94c238975 - 2026-05-20 08:12:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e49ec0b5-3cc0-4dbf-8106-24451a17785b - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende