

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Visby Silvret

769639-5305

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Visby Silvret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Visby Svärdet 2 och Visby Flintlåset 13. Marken ägs med äganderätt.

Fastigheterna innehåller 10 st lägenheter om 536 kvm och en lokal om 40 kvm.

Lägenhetsfördelning: 5 st 1:or, 2 st 2:or, 2 st 3:or samt 1 st 4:a.

Föreningen har inte någon del i samfällighet.

Ingen underhållsplan finns.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut var 14 st.

Föreningens lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	412	262	217
Resultat efter finansiella poster	-175	1 852	-1 704
Soliditet (%)	78	77	20
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	789	789	789
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 312	10 490	10 490
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 082	11 278	11 278
Sparande per kvm (kr/kvm)	98	0	0
Räntekänslighet (%)	14	15	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	342	317	225
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63	78	45

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 160 000	-2 934 316	1 852 269	21 077 953
Disposition av föregående års resultat:		1 852 269	-1 852 269	0
Årets resultat			-175 361	-175 361
Belopp vid årets utgång	22 160 000	-1 082 047	-175 361	20 902 592

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 082 047
årets förlust	-175 361
	-1 257 408

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 257 408
	-1 257 408

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	411 908	261 714
Övriga rörelseintäkter		242 344	3 120 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		654 252	3 381 714
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-358 999	-466 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-243 186	-203 051
Summa rörelsekostnader		-602 185	-669 671
Rörelseresultat		52 067	2 712 043
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 428	-859 774
Summa finansiella poster		-227 428	-859 774
Resultat efter finansiella poster		-175 361	1 852 269
Resultat före skatt		-175 361	1 852 269
Årets resultat		-175 361	1 852 269

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	26 899 363	27 142 549
Summa materiella anläggningstillgångar		26 899 363	27 142 549
Summa anläggningstillgångar		26 899 363	27 142 549
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 000	0
Övriga fordringar		10	142 782
Summa kortfristiga fordringar		7 010	142 782
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 251	73 416
Summa kassa och bank		15 251	73 416
Summa omsättningstillgångar		22 261	216 198
SUMMA TILLGÅNGAR		26 921 624	27 358 747

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 160 000	22 160 000
Summa bundet eget kapital		22 160 000	22 160 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 082 047	-2 934 316
Årets resultat		-175 361	1 852 269
Summa fritt eget kapital		-1 257 408	-1 082 047
Summa eget kapital		20 902 592	21 077 953
Långfristiga skulder	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	5 940 000
Summa långfristiga skulder		0	5 940 000
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	60 000
Leverantörsskulder		0	175 347
Skatteskulder		9 525	28 097
Övriga skulder		5 940 000	40 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		69 507	37 033
Summa kortfristiga skulder		6 019 032	340 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 921 624	27 358 747

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	52 067	2 712 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	243 186	203 051
Erlagd ränta	-228 528	-1 108 657
Betald inkomstskatt	-18 582	-8 225

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

48 143 1 798 212

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-7 000	0
Förändring av kortfristiga fordringar	142 782	1 119 190
Förändring av leverantörsskulder	-175 347	-801 472
Förändring av kortfristiga skulder	-6 742	-6 406 002

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 836 -4 290 072

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	3 514 931
--	---	-----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 3 514 931

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	0	12 525 000
Amortering av lån	-60 000	-12 216 551

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-60 000 308 449

Årets kassaflöde

-58 164 -466 692

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	73 416	540 107
--------------------------------	--------	---------

Likvida medel vid årets slut

15 252 73 415

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	406 710	261 714
Hyror lokaler	0	0
Hyror garage och parkeringsplatser	5 200	0
	411 910	261 714

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och sophämtning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	47 468	61 232
Uppvärmning	79 315	60 387
Vatten och avlopp	70 606	60 256
Sophantering och återvinning	18 729	30 109
Underhåll	13 998	0
Försäkringspremier	32 995	24 764
Redovisning och revision	42 813	42 000
	305 924	278 748

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 508 500	31 023 432
Försäljningar/utrangeringar	0	-574 932
Justerad köpeskilling	0	-2 940 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 508 500	27 508 500
Ingående avskrivningar	-365 951	-162 900
Årets avskrivningar	-243 186	-203 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-609 137	-365 951
Utgående redovisat värde	26 899 363	27 142 549
Taxeringsvärden byggnader	12 465 000	12 465 000
Taxeringsvärden mark	1 326 000	1 326 000
	13 791 000	13 791 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea hypotek	5 640 000	5 700 000
	5 640 000	5 700 000

Föreningens banklån om 5 640 000 kronor skall villkorsändras under 2026 vilket medför att lånen klassas som kortfristig skuld i balansräkningen. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 640 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	5 700 000
	0	5 700 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 640 000	0
	5 640 000	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 375 000	10 375 000
	10 375 000	10 375 000

Årsredovisningen beslutades

Anne Westerberg
Ordförande

Fredrik Dölling

Eva Kristiansson