



Årsredovisning 2025

Brf Visborgsgatan 51

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Visborgsgatan 51 med säte i Gotland org.nr. 769624-5286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-07-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i region Gotland:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gotland Visby Sälgen 9	2012-03-23	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	913
1	lägenheter (hyresrätt)	62
Totalt 14 objekt		975

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 4 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Topcov	Ordförande	2024-06-10	
Elisabeth Markén	Ledamot	2022-06-22	
Pär Ekstedt	Ledamot	2024-06-10	
Jörgen Andersson	Ledamot	2024-06-10	
Anne-Marie Hägerström	Suppleant	2025-06-24	
Kevin Wickman	Suppleant	2024-06-10	2025-06-24



Ingen i styrelsen står i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Ann Ivarsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Per Sundberg (sammankallande) och Ann-Catrin Simander (avgick vid stämman 2025-05-04. Mats Hägerström ersätter Ann-Catrin from årsstämman 2025.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-04. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen beslutar om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-01-27.

Inga bostäder har bytt ägare under 2025.

Föreningen har bytt dräneringspump, styrbox för värme och vatten samt köldbärarpump. Diverse återkommande problem med hissen löstes slutligen genom att styrsystemet byttes. Vi har sagt upp avtal med Comfort värme & sanitet. Nytt avtal tecknat med Sandbäckens rör. Föreningens ena lån på 2 510 450 kr med 1,3 % ränta förföll 2025-09-17. Nytt lån tecknat med bunden ränta 2,59% i ett år.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av källarkorridor

För övrigt planerat underhåll hänvisas till underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	231	188	191	175	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 483	5 690	5 875	6 059	6 238
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 855	6 077	6 274	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	11	0
Energikostnad, kr/kvm	211	206	206	187	195
Årsavgifter, kr/kvm	778	743	662	625	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	843	799	775	723	710
Nettoomsättning, tkr	816	779	751	705	693
Resultat efter finansiella poster, tkr	-82	-42	-84	-43	-187
Soliditet, %	80	80	79	79	78

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Utöver det har föreningen haft kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Vi ser att det finns ett positivt sparande inom föreningen samt att tillgångarna till större del är finansierad med eget kapital.

Som ytterligare komplettering till soliditeten ser vi att skuldsättningen i sin helhet minskar och att räntekänsligheten minskat något mot föregående år. Samanlagd bedömning är att fortsatta driften ser god ut för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 634 218	0	0	20 634 218
Underhållsfond, kr	928 968	0	-48 244	880 724
S:a bundet eget kapital, kr	21 563 186	0	-48 244	21 514 942
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 119 450	-41 563	48 244	1 126 131
Årets resultat, kr	-41 563	41 563	-82 199	-82 199
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 077 887	0	-33 955	1 043 932
S:a eget kapital, kr	22 641 073	0	-82 199	22 558 874

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 350 kr samt ianspråktagande skett med 98 594 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 077 887
Årets resultat, kr	-82 199
Reservation till underhållsfond, kr	-50 350
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	98 594
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 043 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 043 932

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	815 604	778 770
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 196	0
Summa Rörelseintäkter		821 800	778 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-454 608	-428 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-15 797	-20 535
Personalkostnader	Not 6	-81 888	-38 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-209 149	-209 149
Summa Rörelsekostnader		-761 442	-696 299
Rörelseresultat		60 358	82 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 662	15 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-145 219	-139 360
Summa Finansiella poster		-142 557	-124 034
Resultat efter finansiella poster		-82 199	-41 563
Resultat före skatt		-82 199	-41 563
Årets resultat		-82 199	-41 563

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	27 077 458	27 280 187
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	6 419	12 838
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 083 877	27 293 025
Summa Anläggningstillgångar		27 083 877	27 293 025

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	230 105	318 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	19 625	19 467
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		249 731	338 403
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		739 743	737 500
<i>Summa Kassa och bank</i>		739 743	737 500
Summa Omsättningstillgångar		989 473	1 075 904
Summa Tillgångar		28 073 350	28 368 929

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 634 218	20 634 218
Fond för yttre underhåll	880 724	928 968
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	21 514 942	21 563 186
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 126 131	1 119 450
Årets resultat	-82 199	-41 563
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 043 932	1 077 887
Summa Eget kapital	22 558 874	22 641 073

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 142 767 500	2 857 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	2 767 500	2 857 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 577 950	2 690 450
Leverantörsskulder	31 565	65 186
Övriga kortfristiga skulder	38 277	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 1599 184	114 720
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	2 746 975	2 870 356
Summa Skulder	5 514 475	5 727 856
Summa Eget kapital och skulder	28 073 350	28 368 929

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	60 358	82 471
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	209 149	209 149
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	209 149	209 149
Erhållen ränta	2 662	15 326
Erlagd ränta	-150 960	-139 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	121 209	166 957
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-209	-2 505
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-5 140	-5 054
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 348	-7 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 861	159 397
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-202 500	-180 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-202 500	-180 000
Årets kassaflöde	-86 639	-20 603
Likvida medel vid årets början	1 052 040	1 072 643
Likvida medel vid årets slut	965 401	1 052 040



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	665 556	633 900
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	44 460	44 460
	Hyror bostäder	105 468	100 440
	Övriga primära intäkter	120	-30
	Summa Bruttoomsättning	815 604	778 770
	Summa Nettoomsättning	815 604	778 770
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	6 196	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	6 196	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-33 768	-91 704
	Snö och halk-bekämpning	-7 065	-10 621
	Reparationer	-20 117	-8 958
	Planerat underhåll	-98 594	-15 609
	El	-70 331	-59 720
	Uppvärmning	-64 001	-85 785
	Vatten	-71 102	-55 142
	Sophämtning	-33 925	-48 227
	Fastighetsförsäkring	-14 345	-13 809
	Kabel-TV och bredband	-40 992	-38 888
	Övriga driftkostnader	-368	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-454 608	-428 462
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 394	-7 608
	Administrationskostnader	-540	-543
	Extern revision	-6 963	-11 584
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-15 797	-20 535
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 000	-30 000
	Löner och övriga ersättningar	-23 924	0
	Sociala avgifter	-17 964	-8 153
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-81 888	-38 153

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-202 730	-202 730
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 419	-6 419
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-209 149	-209 149
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	370	297
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 292	15 029
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 662	15 326
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-144 399	-139 040
	Övriga räntekostnader	-820	-320
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-145 219	-139 360

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 327 578	24 327 578
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 300 000	5 300 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	29 627 578	29 627 578
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 347 391	-2 144 661
	Årets avskrivningar	-202 730	-202 730
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 550 120	-2 347 391
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 077 458	27 280 187
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 200 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 328 000	2 793 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	17 528 000	17 193 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 916 250	8 916 250
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 916 250	8 916 250
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	90 141	90 141
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	90 141	90 141
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-77 303	-70 884
	Årets avskrivningar	-6 419	-6 419
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-83 722	-77 303
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 419	12 838

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	225 658	314 540
Övriga fordringar	4 447	4 397
<i>Summa Övriga fordringar</i>	230 105	318 937

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 625	19 467
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	19 625	19 467

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,50%	2027-08-27	2 857 500	90 000
Nordea Hypotek AB	2,59%	2026-09-17	2 487 950	90 000
			5 345 450	180 000

Långfristig del	2 767 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	90 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 487 950
Kortfristig del	2 577 950
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	180 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	66 245	67 957
Upplupna räntekostnader	13 798	19 539
Övriga upplupna kostnader	19 141	27 224
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	99 184	114 720

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-12.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Bostadsrättsföreningen Visborgsgatan 51
769624-5286

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Visborgsgatan 51 för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet på grundval av min revision. Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god redovisningssed i Sverige.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Visborgsgatan 51 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll, finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

12 mars 2026

Ann Ivarsson
Lekmannarevisor
Auktoriserad Redovisningskonsult SRF

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Visborgsgatan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mattias Topcov

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 14:20:02



Pär Ekstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:03:06



Elisabeth Markén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 11:53:12



Jörgen Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:07:52



Ann Ivarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 06:34:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Visborgsgatan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann Ivarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 06:33:02



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.