

Årsredovisning för

Brf Visby K-gården 13

769628-5266

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Visby K-gården 13, 769628-5266, med säte i Gotlands kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 och utgör därmed en sk äkta 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 innehavs 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 driftkostnader 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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Kolgården 13 som består av tre byggnader med lägenheter och en mindre servicebyggnad med bla tvättstuga. I byggnaderna finns 60 lägenheter med ett rum och kök och 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 poolanläggning. Kostnaden för driften av dessa delas mellan fastigheterna Visby Kolgården 11 som ägs av Brf Tygverkstaden och föreningens fastighet Visby Kolgården 13. Föreningen innehar marken med äganderätt. Servitut finns för den parkeringen som delas med BRF Tygverkstaden.

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:

Comphiss Teknik AB	Hisservice
Gotlands Energi AB	El och fjärrvärme
Kokoloko AB	Städning
Lyanders Fastighetsservice	Snöröjning och grässkötsel
Lägenhetshotellet i Visby AB	Poolskötsel
Ragnsells	Källsortering
Securitas	Bevakningstjänster
Skattegården Redovisning AB	Ekonomisk förvaltning
Tele2	Internet/TV
Österled Fastighets AB	Fastighetsservice

Verksamheten

Föreningen höll stämma 2024-05-27 där 18 lägenheter var representerade.

Styrelsen har haft sex st protokollförda möten under 2024

Efter senaste stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thony Sundstrand	Ordförande	2025
Britt Silfvergren	Ledamot	2026
Johan Gate	Ledamot	2026
Magnus Nordling	Ledamot	2026
Richard Glifberg	Ledamot	2025
Revisor		
Kristin Weijmers		2025
Revisorssuppleant		
Håkan Ericsson		2025
Valberedning		
Ewa Åhrman	Sammanställande	2025
Ronny Fontell		2025

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick medlemsantalet till 85 personer och vid årets slut till 84 personer.

Tre överlåtelser har skett under året (få 0 st).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två bundna lån med fast ränta på 0,99% omsatts till lån med fast ränta på 4,44% och 2,62%, samt att en amortering gjorts på 500 000 kr.

Solcellsanläggningen har producerat 61 949 kWh under 2024, av dessa har föreningen använt 34 953 kWh (få 32 101 kWh). Anläggningen togs i bruk vid månadsskiftet maj/juni 2023.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes till 42 000 kr vid årets början, avgiften inkluderar då avgift för uthyrning i andrahand, avgift för tv/internet tillkommer.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning årsavgifter mm	2 631	2 275	1 966	1 810
Resultat exkl. avskrivningar	497	858	365	434
Resultat	112	490	46	119
Likviditet %	190	189	448	495
Soliditet, %	70	70	70	70
Årsavgift bostäder kr/kvm	1 310	935	1 024	735
Skuldsättning /kvm	14	15	15	15
Räntekänslighet	11	16		
Sparande kr / kvm	259	447		
Energikostnader kr / kvm	338	338		
Avsättning underhållsfond kr/kvm	820	729	638	546
Bankmedel tkr	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 per kvm: Total årsavgift / total bostadsrätts yta

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder / kvm total bostadsyta.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen / intäkter från årsavgifter

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

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

Årets resultat

Årets resultat blev 112 425 kr (få 489 674 kr). Faktorer som påverkat resultatet är högre räntor.

Resultatet har belastats med planerliga avskrivningar som detta år uppgår till 384 743 kr.

Avskrivningarna påverkar inte föreningens likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems - insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat - resultat</i>	<i>Årets - resultat</i>
Vid årets början	66 000 000	1 400 000	-154 788	489 675
Disposition enl årstämmobeslut		175 000	314 675	-489 675
Årets resultat				112 425
Vid årets slut	66 000 000	1 575 000	159 887	112 425

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande finns följande medel i kr 272 312	
Balanserat resultat	159 887
Årets resultat	112 425
Summa till föreningens förfogande	272 312

Disponeras för:

Reservation till underhållsfond	-175 000
lanspråktagen underhållsfond	

Balanseras i ny räkning

97 312

Inget i underhållsfonden föreslås att tas i anspråk då det avser vanligt löpande underhåll som inte finns med i underhållsplanen.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 631 382	2 274 750
Övriga rörelseintäkter	3	426 040	279 497
Rörelseintäkter		3 057 422	2 554 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader fastighet	4	-1 355 249	-1 174 751
Övriga externa kostnader	5	-592 121	-195 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 743	-368 187
Summa rörelsekostnader		-2 332 113	-1 738 729
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		725 309	815 518
Rörelseresultat		725 309	815 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 726	8 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-632 610	-334 702
Summa finansiella poster		-612 884	-325 843
Resultat efter finansiella poster		112 425	489 675
Årets resultat		112 425	489 675

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	94 575 178	94 917 664
Inventarier	9	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		94 575 178	94 917 664
Summa anläggningstillgångar		94 575 178	94 917 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		513 275	456 921
Övriga fordringar		1 371	106 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	78 581	52 606
Summa kortfristiga fordringar		593 227	615 642
Kassa och bank			
Bankmedel	11	1 469 337	1 548 872
Summa kassa och bank		1 469 337	1 548 872
Summa omsättningstillgångar		2 062 564	2 164 514
SUMMA TILLGÅNGAR		96 637 742	97 082 178

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 000 000	66 000 000
Fond för yttre underhåll		1 575 000	1 400 000
Summa bundet eget kapital		67 575 000	67 400 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		159 887	-154 788
Årets resultat		112 425	489 675
Summa fritt eget kapital		272 312	334 887
Summa eget kapital		67 847 312	67 734 887
<i>Långfristiga skulder</i>			
Banklån	12	18 500 000	28 200 000
Summa långfristiga skulder		18 500 000	28 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Omförhandling banklån nästa år	12	9 200 000	-
Leverantörsskulder		192 192	158 428
Övriga skulder		14 723	9 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	883 515	979 151
Summa kortfristiga skulder		10 290 430	1 147 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 637 742	97 082 178

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Årets rörelse resultat	725 309	815 518
Avskrivningar som minskat årets resultat	384 743	368 187
Erlad ränta/ränteintäkter	-612 884	-325 843
	<u>497 168</u>	<u>857 862</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	497 168	857 862
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-56 354	-405 102
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	74 452	2 925
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	33 764	59 629
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	-86 308	585 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	462 722	1 100 727
Inbyggnad värmepump	-42 257	
Förvärv av solceller mm		-1 591 832
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 257	-1 591 832
Amortering av låneskulder	-500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	
Årets kassaflöde	-79 535	-491 105
Likvida medel vid årets början	1 548 872	2 039 975
Likvida medel vid årets slut	1 469 337	1 548 870

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Bokföringsnämnden allmänna råd om kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Avgifter som aviseras för 2024 redovisas som skuld under not 14 som förutbetalda intäkter.

Avskrivnings principer för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Byggnader installationer	20-25
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 515 682	1 795 371
Avgifter el	-	365 595
Avgifter kabel-tv	90 000	84 960
Förråd mm	25 700	28 824
Summa	2 631 382	2 274 750

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Parkeringsintäkt Securitas	687	535
Pantförskrivning och överlåtelseavgifter	-	2 016
Andrahandsuthyrning mm	13 600	198 715
El stöd	-	78 231
Försäljning möbler mm	411 753	-
Summa	426 040	279 497

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparationer (bl a Dörrstoppar och dörrblad))	212 975	34 773
Försäkringspremier (- återbäring LF 7 196 kr)	25 332	31 010
Kabel-tv mm	130 706	87 966
Obligatoriska besiktningar, underhållsplan	-	1 817
Bevakningskostnader	35 086	11 978
Snö- och halkbekämpning	12 091	53 033
Vatten och avlopp	299 478	299 805
El (minskat med såld el 6 126,95 kr få 11 777,64 kr)	179 127	199 450
Fjärrvärme	164 745	138 923
Sophantering och återvinning	93 832	104 554
Städning	15 685	20 581
Fastighetsskötsel inkl. pool o hiss	186 192	190 861
	1 355 249	1 174 751

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Inköp möbler till försäljning bl.a. IKEA	427 768	
Förbrukningsinventarier	-	8 570
Programvaror och IT tjänster	17 033	16 958
Övr. förvaltningskostnader	3 661	6 633
Revisor	-	-1 089
Ekonomisk förvaltning	138 768	160 767
Bankavgifter m.m.	4 891	3 952
Summa	592 121	195 791

Not 6 Personal, styrelse

Arvode styrelse mm

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	-	-
Summa	-	-

Inga arvoden har betalats ut under 2024

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, för fastighetslån	632 525	334 563
Övrigt	85	1 005
Summa	632 610	335 568

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnader	30 220 447	28 628 616
- Vid årets början mark	67 347 937	67 347 937
- Solcellsanläggning		1 575 294
- Udermätare för el till poolen		16 538
-Inbyggnad värmepump	42 257	
	<u>97 610 641</u>	<u>97 568 385</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 650 720	-2 282 533
-Årets avskrivning enligt plan	-384 743	-368 187
	<u>-3 035 463</u>	<u>-2 650 720</u>
Redovisat värde vid årets slut	94 575 178	94 917 665
Taxeringsvärde	38 400 000	38 400 000
Byggnader	33 000 000	33 000 000
Mark	5 400 000	5 400 000

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 688	44 688
Vid årets slut	<u>44 688</u>	<u>44 688</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 688	-44 688
Vid årets slut	<u>-44 688</u>	<u>-44 688</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 252	21 402
Förutbetald kabel-tv avgift	34 874	22 148
Förutbetald Vatten och avlopp	-	4 869
Brf Tygverkstaden	5 734	4 187
Fastighetsnära Insamling (FNI)	15 721	-
	<u>78 581</u>	<u>52 606</u>

Not 11 Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	451 490	640 879
Underhållsfondskonto	1 017 847	907 993
Redovisat värde vid årets slut	1 469 337	1 548 872

Ett lån har amorterats med 500 000 kr under året.

Not 12 Specifikation av föreningens lån

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	4,44%	2026-10-23	9 500 000	9 500 000
Swedbank	0,99%	2025-08-25	9 200 000	9 200 000
Swedbank	2,62%	2027-10-25	9 000 000	9 500 000
			27 700 000	28 200 000

Lån som ska omsättas kommande år (kortfristig skuld)	9 200 000	9 500 000
Lån långfristig del	18 500 000	18 700 000
Summa Skulder	27 700 000	28 200 000

Inför varje gång lånen skrivs om görs en bedömning om eventuell amortering. I nuläget finns inget beslut om amortering för 2025.

Lån med förlängningsdatum under 2025 ligger som kort skuld i balansräkningen i årsredovisningen. Då ingen amortering finns avtalad så beräknas låneskulden vara oförändrad om fem år d.v.s 27 700 000 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	727 150	675 629
Upplupna räntekostnader	89 067	115 451
Upplupna elkostnader	21 853	27 127
Upplupna värmekostnader	23 331	20 748
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	2 322	129 696
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 792	10 500
	883 515	979 151

Not 14 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Underskrifter

Visby

Thony Sundstrand
Styrelseordförande

Johan Gate
Styrelseledamot

Britt Silfergren
Styrelseleamot

Richard Glifberg
Styrelseledamot

Magnus Nordling
Styrelseledamot

Jag har avlämnat min revisionsberättelse den

Kristin Weijmers
Föreningsvald revisor

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende