

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Visby Silvret

org.nr. 769639-5305

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2,3
- resultaträkning	4
- balansräkning	5,6
- noter	7,8,9
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. SEK

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Visby.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enlig inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten kv Visby Svärdet 2 och kv Visby Flintlåset 13.

Marken ägs med äganderätt. Föreningen har inte någon del i samfällighet.

Ingen underhållsplan finns.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört ombyggnad och totalrenovering av fastigheten Visby Flintlåset 13. Byggnaden har färdigställts med 4 bostäder för inflyttning under första kvartalet.

Föreningen har under 2022 färdigställt ny byggnad med 6 bostäder och 1 lokal på fastigheten Visby Svärdet 2. Projektören har lämnat garanti för föreningens merkostnader och underskott som är hänförliga till byggprojektet, vilket medfört en ackordsvinst i föreningen om 3 miljoner kronor.

Föreningen skall upplåta bostäder till medlemmar samt äga och förvalta fast och lös egendom och idka därmed förenlig verksamhet.

Flerårsöversikt

		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	tkr	381	217	220	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 852	-1 704	-847	-383
Soliditet %		77	20	-4,1	-1,32
Årsavgift per kvm	kr	789	789		
Skuldsättning per kvm	kr	10 490	10 490		
Sparande per kvm	kr	0	0		
Räntekänslighet %		15	14		
Energikostnad per kvm	kr	317	225		
Årsavgift i % av totala intäkter		78	78		
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11278	11 278		

Beträffande föreningens nyckeltal lämnas upplysningar i not 9.

Förändringar i eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre- underhåll	Balanserat kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 635 000	0	0	-1 230 103	-1 704 213
Insatsemission					
Balanserat resultat				-1 704 213	1 704 213
Årets medl. insatser	12 525 000				
Årets resultat					1 852 269
Belopp vid årets utgång	22 160 000	0	0	-2 934 317	1 852 269

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-2 934 317

Årets resultat

1 852 269

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

-1 082 048

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

Noter

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar mm.	2	381 714	216 671
Övriga intäkter	3	3 000 000	17 130
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 381 714	233 801

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-466 620	-689 960
Avskrivning byggnad		-203 051	-162 900
Förlust vid avyttring tillgångar		0	-21 462
Summa rörelsekostnader		-669 671	-874 322

Rörelseresultat 2 712 043 -640 521

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter -859 774 -1 063 693

Resultat av finansiella poster -859 774 -1 063 693

Resultat före skatt 1 852 269 -1 704 214

ÅRETS RESULTAT 1 852 269 -1 704 214

Not

	2024-12-31	2023-12-31
1. 流动资产	1,000,000	1,000,000
2. 非流动资产	1,000,000	1,000,000
3. 资产总计	2,000,000	2,000,000
4. 流动负债	1,000,000	1,000,000
5. 非流动负债	1,000,000	1,000,000
6. 负债总计	2,000,000	2,000,000
7. 所有者权益	0	0
8. 负债和所有者权益总计	2,000,000	2,000,000

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4,5	27 142 549	22 735 370
Pågående ombyggnad och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	8 125 161
Summa materiella anläggningstillgångar		27 142 549	30 860 531

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar	142 782	1 201 972
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	0	60 000
Kassa och bank	73 415	540 107

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

27 358 746 32 662 610

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 160 000	9 635 000
Summa bundet kapital		22 160 000	9 635 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 934 316	-1 230 103
Årets resultat		1 852 269	-1 704 214
Summa fritt eget kapital		-1 082 047	-2 934 317
Summa eget kapital		21 077 953	6 700 683
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 940 000	4 750 000
Summa långfristiga skulder		5 940 000	4 750 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		175 347	976 819
Kortfristig skuld till kreditinstitut		60 000	0
Skatteskulder		28 097	36 322
Skuld till kreditinstitut		0	13 406 551
Övriga skulder		40 317	6 514 500
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter		37 033	277 735
Summa kortfristiga skulder		340 794	21 211 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 358 746	32 662 610

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Belopp i kr	8		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 852 269	-1 704 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		194 826	162 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 047 095	-1 541 314
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)Minskning(+) av rörelsefordringar		1 119 190	2 990 244
Ökning(+)Minskning(-) av rörelseskulder		-7 456 357	-3 721 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 290 072	-2 272 351
 Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar		3 514 931	-7 089 612
Avyttring av finansiella tillgångar			51 662
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 514 931	-7 037 950
 Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		12 525 000	9 635 000
Amortering lån		-12 216 551	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		308 449	9 635 000
 Årets kassaflöde		-466 692	324 699
Likvida medel vid årets början		540 107	215 408
Likvida medel vid årets slut		73 415	540 107

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	261 714
Hysesintäkter, lokaler	120 000
Summa	381 714

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Ackordsvinst	3 000 000
--------------	-----------

Not 4 Anläggningstillgångar

2024-12-31 2023-12-31

Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	31 023 432	22 847 505
Inköp/försäljning	-574 932	8 175 926
Justerad köpeskilling	-2 940 000	0
Utgående anskaffningsvärden	27 508 500	31 023 432
Ack ingående avskrivning byggnad	-162 900	0
Årets avskrivning	-203 051	-162 900
Ack utgående avskrivning byggnad	-365 951	-162 900
Redovisat värde	27 142 549	30 860 531

Not 5 Avskrivning av föreningens byggnader sker med 1 % per år.

Not 6 Långfristiga skulder

Förfaller senare än 5 år	5 700 000	4 750 000
--------------------------	-----------	-----------

Not 7 Ställda säkerheter

Pantbrev i fastigheter	10 375 000	10 375 000
------------------------	------------	------------

Not 8 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde avser årets avskrivning på byggnader.
Likvida medel avser endast kassamedel

Not 9 Övriga upplysningar till nyckeltalen

Nyckeltalen i förvaltningsberättelsen utgår från förutsättningen att föreningens byggnader är färdigställda och att samtliga bostäder är tillträdade, vilket är fallet per 2024-12-31.

Definition av nyckeltalen

Soliditet (%) - justerat eget kapital/totalt kapital

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsyta resp totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll / totalyta

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Visby, datum enligt digital signering

.....
Jan Persson

.....
André Persson

.....
Joakim Winthergard

Min revisionberättelse har lämnats, datum enligt digital signering.

.....
Roy Eide
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.