

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Visby Adelsgatan

Org.nr. 769636-7445

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

| Innehåll                        | Sida |
|---------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse          | 2    |
| Resultaträkning                 | 4    |
| Balansräkning                   | 5    |
| Kassaflödesanalys               | 7    |
| Noter                           | 8    |
| Underskrifter av årsredovisning | 10   |



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Visby Adelsgatan upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen med sitt säte i Visby skall upplåta bostäder till medlemmar och hyra ut lokaler samt äga och förvalta fast egendom.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som består av 24 enheter varav tre är hyreslokaler. Föreningen övertog sina fastigheter i december 2019.

Bolaget har sitt säte i Gotland.

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 26 medlemmar, ingen har lämnat under året och en ny medlem har beviljats medlemskap, föreningen hade vid räkenskapsårets utgång därmed 27 medlemmar.

### Övrigt

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhåll av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Det finns en underhållsplan som sträcker sig över 10 år.

### Förlustinformation

Föreningen redovisar en förlust för året och det beror på framförallt på att våra kostnader har ökat under året, främst på grund av högre räntor och stigande el- och uppvärmningskostnader. För att möta de ökade kostnaderna höjde vi medlemsavgifterna i januari 2025. Dessutom planerar vi en ytterligare höjning från den 1 juli 2025. Målet med dessa justeringar är att säkerställa att föreningens ekonomi kommer i balans att vi har utrymme för löpande underhåll. Styrelsen följer utvecklingen noga och kommer fortsätta arbeta för en stabil och trygg ekonomi i föreningen, samtidigt som vi försöker hålla avgifterna på en rimlig nivå.



Flerårsöversikt

|                                                     | 2024      | 2023      | 2022      | 2021     | 2020     |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| Nettoomsättning                                     | 1 329 765 | 1 253 501 | 1 111 631 | 971 543  | 836 751  |
| Resultat efter finansiella poster                   | -653 001  | -496 539  | -505 757  | -541 919 | -736 824 |
| Soliditet (%)                                       | 83        | 83        | 84        | 84       | 83       |
| Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 469       | 468       | 399       | 391      | 0        |
| Skuldsättning per kvadratmeter                      | 8 381     | 8 408     | 8 425     | 8 495    | 0        |
| Sparande per kvadratmeter                           | -105      | -29       | -8        | -26      | 0        |
| Räntekänslighet per kvadratmeter (%)                | 18        | 18        | 21        | 22       | 0        |
| Energikostnad per kvadratmeter                      | 161       | 169       | 156       | 174      | 0        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)  | 62        | 66        | 63        | 71       | 0        |

Kommentar flerårsöversikt

Nyckeltal gällande de numera fem obligatoriska uppgifterna har inte räknats fram bakåt i tiden då vår tolkning av rekommendationen inte visar att detta måste ske.

Nyckeltalsdefinitioner

|                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar                                                                      |
| Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt                                                                                   |
| Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning                                                                                                     |
| Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Årsavgifter / antalet kvm upplåtna med bostadsrätt.                                                           |
| Skuldsättning per kvadratmeter: Räntebärande skulder på balansdagen / antalet kvm upplåtna med bostadsrätt.                                                        |
| Sparande per kvadratmeter: Justerat resultat / antalet totala kvadratmeter                                                                                         |
| Räntekänslighet per kvadratmeter: Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.                                        |
| Energikostnad per kvadratmeter: Avser värme, el och vatten.                                                                                                        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Visar hur stor del av föreningens rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt. |

Förändringar i eget kapital (EK)

|                         | Medlemsinsatser | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt     |
|-------------------------|-----------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 79 770 000      | -2 421 515          | -496 539       | 76 851 946 |
| Balanseras i ny räkning | 0               | -496 539            | 496 539        | 0          |
| Årets resultat          | 0               | 0                   | -653 001       | -653 001   |
| Belopp vid årets utgång | 79 770 000      | -2 918 054          | -653 001       | 76 198 945 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -2 918 054 |
| Årets resultat      | -653 001   |
| Summa               | -3 571 055 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | -3 571 055 |
| Summa                   | -3 571 055 |

# Resultaträkning

| Resultaträkning                                      | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |     |                          |                          |
| Avgifter och hyror                                   | 2   | 1 329 765                | 1 253 501                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>1 329 765</b>         | <b>1 253 501</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                             | 3   | -852 701                 | -806 735                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -490 008                 | -490 008                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-1 342 709</b>        | <b>-1 296 743</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>-12 945</b>           | <b>-43 243</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 0                        | 3                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -640 057                 | -453 299                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-640 057</b>          | <b>-453 296</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-653 001</b>          | <b>-496 539</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-653 001</b>          | <b>-496 539</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-653 001</b>          | <b>-496 539</b>          |

# Balansräkning

| Balansräkning Tillgångar                     | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 4   | 91 634 602 | 92 124 610 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 91 634 602 | 92 124 610 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 91 634 602 | 92 124 610 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Fordringar avgifter och hyror                |     | 62 578     | 109 920    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 7 708      | 24 000     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 70 286     | 133 920    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 34 621     | 135 742    |
| Summa kassa och bank                         |     | 34 621     | 135 742    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 104 907    | 269 662    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 91 739 509 | 92 394 272 |

# Balansräkning

| Balansräkning Eget kapital och skulder       | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |            |            |
| Eget kapital                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 79 770 000 | 79 770 000 |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 79 770 000 | 79 770 000 |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -2 918 054 | -2 421 515 |
| Årets resultat                               |     | -653 001   | -496 539   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -3 571 055 | -2 918 054 |
| Summa eget kapital                           |     | 76 198 945 | 76 851 946 |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5   | 14 817 446 | 14 865 694 |
| Leverantörsskulder                           |     | 102 349    | 69 873     |
| Skatteskulder                                |     | 338 635    | 336 571    |
| Övriga skulder                               |     | 41 886     | 86 736     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6   | 240 248    | 183 452    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 15 540 564 | 15 542 326 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 91 739 509 | 92 394 272 |

# Kassaflödesanalys

| Kassaflödesanalys                                             | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                               |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                               |     | -12 945                  | -43 243                  |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b> |     |                          |                          |
| Avskrivningar och nedskrivningar                              |     | 490 008                  | 490 008                  |
| Erhållen ränta                                                |     | 0                        | 3                        |
| Erlagd ränta                                                  |     | -640 057                 | -453 299                 |
| Betald fastighetsskatt                                        |     | 2 064                    | 0                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>          |     |                          |                          |
| Ökning/minskning kundfordringar                               |     | 47 342                   | -66 520                  |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar               |     | 16 293                   | 86 116                   |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                           |     | 32 476                   | 13 586                   |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder                  |     | 11 945                   | -21 906                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>               |     | <b>-52 873</b>           | <b>4 745</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                              |     |                          |                          |
| Upptagna lån                                                  |     | 0                        | 43 438                   |
| Amortering av skuld                                           |     | -48 248                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>              |     | <b>-48 248</b>           | <b>43 438</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                       |     | <b>-101 121</b>          | <b>48 183</b>            |
| Likvida medel vid årets början                                |     | 135 742                  | 87 559                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                           |     | <b>34 621</b>            | <b>135 742</b>           |

# Noter

## Not 1 – Redovisningsprinciper

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

### Avskrivning

Avskrivningsprinciper

| Typ av tillgång  | Procent | År  |
|------------------|---------|-----|
| <b>Byggnader</b> |         |     |
| Typ av tillgång  | 1       | 100 |

## Not 2 – Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter per intäktslag

| Intäktslag         | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Hyror och avgifter | 1 266 276  | 1 200 036  |
| Övriga intäkter    | 63 489     | 53 465     |
| Redovisat värde    | 1 329 765  | 1 253 501  |

### Kommentar till övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter avser fakturerade kostnadsersättningar för el och renhållning.

## Not 3 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

| Kostnadsslag                                               | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Driftskostnader                                            | 422 201    | 407 486    |
| Underhållskostnader                                        | 82 322     | 70 540     |
| Övriga fastighetskostnader, fastighetsskatt och försäkring | 229 606    | 240 363    |
| Övriga externa kostnader                                   | 118 572    | 88 346     |
| Redovisat värde                                            | 852 701    | 806 735    |



Not 4 – Byggnader och mark

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Ingående anskaffningsvärden          | 94 082 096        | 94 082 096        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>94 082 096</b> | <b>94 082 096</b> |
| Ingående avskrivningar               | -1 957 486        | -1 467 478        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b> |                   |                   |
| Årets avskrivningar                  | -490 008          | -490 008          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>        | <b>-2 447 494</b> | <b>-1 957 486</b> |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>91 634 602</b> | <b>92 124 610</b> |

Not 5 – Övriga skulder till kreditinstitut

Kommentar

Föreningens banklån redovisas under följande poster i balansräkningen:

Lån 1, 5 360 000 kr, räntesats 4,65%, förfallodag 2025-11-19, ingen amortering

Lån 2, 4 837 500 kr, räntesats 3,303%, förfallodag 2025-12-05, ingen amortering

Lån 3, 4 619 946 kr, räntesats 2,9%, förfallodag 2025-12-04, amorteras med 48 248 kr under 2025

Samtliga lån omförhandlas under 2025.

|                 |                   |                   |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Skulder</b>  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Kortfristig del | 14 817 446        | 14 865 694        |
| Redovisat värde | 14 817 446        | 14 865 694        |

Not 6 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| <b>Typ av interimspost</b>                   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Upplupna räntekostnader                      | 106 547           | 57 466            |
| Förutbetalda hyresintäkter                   | 73 500            | 67 994            |
| Bokslut- och revisionskostnader              | 35 500            | 32 500            |
| Upplupen fjärrvärmekostnad                   | 24 701            | 25 492            |
| <b>Summa</b>                                 | <b>240 248</b>    | <b>183 452</b>    |

Not 7 – Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Fastighetsinteckningar          | 26 658 400        | 26 658 400        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>26 658 400</b> | <b>26 658 400</b> |

# Underskrifter av årsredovisning

Ort

Visby

Pernilla Högström

Jonas Dahlström

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

**Styrelseordförande / Styrelseledamot**

**Styrelseledamot**

Pia Dahlström

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

**Styrelseledamot**

Min revisionsberättelse har lämnats det 2025-\_\_-\_\_

Roy Ytre-Eide

**Auktoriserad revisor**



# Verifikat



## Signerande parter

### Pernilla Högström

Undertecknare

[pernilla\\_74@hotmail.com](mailto:pernilla_74@hotmail.com)

Undertecknad med BankID av PERNILLA  
HÖGSTRÖM - 197412113206

Signerade 2025-05-30 15:55:25 CEST

IP 46.252.3.33

Mobile Safari, iOS, iPhone

### Jonas Dahlström

Undertecknare

[jonas.dahlstrom@orron.com](mailto:jonas.dahlstrom@orron.com)

Undertecknad med BankID av JONAS  
DAHLSTRÖM - 197303243237

Signerade 2025-05-29 22:44:28 CEST

IP 79.136.37.41

Mobile Safari, iOS, iPhone

### Roy Ytre-Eide

Undertecknare

[roy.eide@nxt-level.se](mailto:roy.eide@nxt-level.se)  
[07306203719](tel:07306203719)

Undertecknad med BankID av Roy Ytre-Eide -  
195103270210

Signerade 2025-05-30 16:59:07 CEST

IP 40.113.75.70

Edge, Windows

### Pia Dahlström

Undertecknare

[pia@julia.se](mailto:pia@julia.se)

Undertecknad med BankID av PIA DAHLSTRÖM  
- 197311113208

Signerade 2025-05-30 15:24:52 CEST

IP 92.43.36.220

Chrome, iOS, iPhone

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

## Händelser

2025-05-28  
15:21:44 CEST

Dokument skickades till Pernilla Högström, .

2025-05-28  
15:21:44 CEST

Dokument skickades till Roy Ytre-Eide, .

|                                    |                                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>2025-05-28</b><br>15:21:44 CEST | Dokument skickades till Jonas Dahlström, .       |
| <b>2025-05-28</b><br>15:21:44 CEST | Dokument skickades till Pia Dahlström, .         |
| <b>2025-05-28</b><br>15:22:16 CEST | Roy Ytre-Eide har visat dokumentet 1 gång.       |
| <b>2025-05-28</b><br>18:46:23 CEST | Pia Dahlström har visat dokumentet 2 gånger.     |
| <b>2025-05-29</b><br>22:44:13 CEST | Jonas Dahlström har visat dokumentet 1 gång.     |
| <b>2025-05-29</b><br>22:44:28 CEST | Dokumentet undertecknades av Jonas Dahlström.    |
| <b>2025-05-30</b><br>15:24:14 CEST | Pia Dahlström har visat dokumentet 1 gång.       |
| <b>2025-05-30</b><br>15:24:52 CEST | Dokumentet undertecknades av Pia Dahlström.      |
| <b>2025-05-30</b><br>15:30:15 CEST | Dokument skickades till Pernilla Högström, .     |
| <b>2025-05-30</b><br>15:49:55 CEST | Pernilla Högström har visat dokumentet 2 gånger. |
| <b>2025-05-30</b><br>15:55:25 CEST | Dokumentet undertecknades av Pernilla Högström.  |
| <b>2025-05-30</b><br>16:56:30 CEST | Roy Ytre-Eide har visat dokumentet 1 gång.       |
| <b>2025-05-30</b><br>16:59:07 CEST | Dokumentet undertecknades av Roy Ytre-Eide.      |

