



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Visborgsgatan 51



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Visborgsgatan 51 med säte på Gotland org.nr. 769624-5286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. 2025-05-31.

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, 2 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carina Klattstolen	Ordförande	2022-06-22	2024-06-10
Mattias Topcov	Ordförande	2024-06-10	
Elisabeth Markén	Ledamot	2022-06-22	
Pär Ekstedt	Ledamot	2024-06-10	
Pär Ekstedt	Suppleant	2024-02-21	2024-06-10
Jörgen Andersson	Ledamot	2024-06-10	
Linda Hägg Lindgren	Ledamot	2023-05-16	2024-06-10
Kevin Wickman	Ledamot	2022-06-22	2024-06-10
Kevin Wickman	Suppleant	2024-06-10	

Styrelsen sitter på 1 år fram till och med kommande stämma.

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Ann Ivarsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Per Sundberg och Ann-Chatrin Simander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-28. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5% på grund av ökande kostnader för vatten, värme och avfall samt att ett av lånen i föreningen skall läggas om i september 2025.

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

Stämman ska besluta 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 2024.

Föreningen har köpt nya cykelställ och en häckklipningsmaskin.
Målning av virke i entréer har utförts.
Reparation av tegel på taket, byte av trasiga ventiler i fasaden och behandling av 2 fasader med mögelfritt medel har utförts.



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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av källarkorridor
2025	Se över möjlighet att ställa ett plåtskjul på gården för att förvara bensin och trädgårds maskiner

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	188	191	175	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 690	5 875	6 059	6 238	6 399
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 077	6 274	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	206	206	187	195	156
Årsavgifter, kr/kvm	743	662	625	710	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	799	775	723	710	697
Nettoomsättning, tkr	779	751	705	693	689
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42	-84	-43	-187	-16
Soliditet, %	80	79	79	78	78

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Nytt nyckeltal fr.o.m. år 2023, värdet är inte 0 kr men historisk information har inte räknats ut för tidigare år.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgifter med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	888 618	0	40 350	928 968
S:a bundet eget kapital, kr	21 522 836	0	40 350	21 563 186
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 243 403	-83 604	-40 350	1 119 450
Årets resultat, kr	-83 604	83 604	-41 563	-41 563
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 159 799	0	-81 913	1 077 887
S:a eget kapital, kr	22 682 635	0	-41 563	22 641 073

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 350 kr samt ianspråktagande skett med 10 000 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	1 159 800
Årets resultat, kr	-41 563
Reservation till underhållsfond, kr	-50 350
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 077 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 077 887

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	778 770	751 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 291
Summa Rörelseintäkter		778 770	755 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-428 462	-444 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-20 535	-19 345
Personalkostnader	Not 6	-38 153	-37 305
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-209 149	-209 149
Summa Rörelsekostnader		-696 299	-709 924
Rörelseresultat		82 471	45 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 326	15 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-139 360	-144 084
Summa Finansiella poster		-124 034	-128 978
Resultat efter finansiella poster		-41 563	-83 604
Resultat före skatt		-41 563	-83 604
Årets resultat		-41 563	-83 604



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	27 280 187	27 482 917
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	12 838	19 257
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 293 025	27 502 174
Summa Anläggningstillgångar		27 293 025	27 502 174

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	318 937	159 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	19 467	17 049
Summa Kortfristiga fordringar		338 403	176 443

Kassa och bank

Kassa och bank		737 500	917 558
Summa Kassa och bank		737 500	917 558

Summa Omsättningstillgångar		1 075 904	1 094 001
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		28 368 929	28 596 176
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 634 218	20 634 218
Fond för yttre underhåll	928 968	888 618
Summa Bundet eget kapital	21 563 186	21 522 836

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 119 450	1 243 403
Årets resultat	-41 563	-83 604
Summa Fritt eget kapital	1 077 887	1 159 800

Summa Eget kapital	22 641 073	22 682 636
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 857 500	5 547 950
Summa Långfristiga skulder		2 857 500	5 547 950

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 690 450	180 000
Leverantörsskulder		65 186	47 721
Övriga kortfristiga skulder		0	7 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	114 720	130 356
Summa Kortfristiga skulder		2 870 356	365 590

Summa Skulder		5 727 856	5 913 540
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		28 368 929	28 596 176
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	82 471	45 374
<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	15 326	15 106
Erlagd ränta	-139 989	-144 308
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	166 957	125 321
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 505	-7 744
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-5 054	10 087
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-7 559	2 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 397	127 664
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-180 000
Årets kassaflöde	-20 603	-52 336
Likvida medel vid årets början	1 072 643	1 124 979
Likvida medel vid årets slut	1 052 040	1 072 643



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	633 900	604 296
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	44 460	44 460
	Hyror bostäder	100 440	95 874
	Övriga primära intäkter	-30	6 377
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	778 770	751 007
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	778 770	751 007

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	4 291
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	4 291
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-62 829	-56 993
	Snö och halk-bekämpning	-10 621	0
	Reparationer	-8 958	-1 766
	Planerat underhåll	-15 609	-60 532
	El	-59 720	-52 626
	Uppvärmning	-85 784	-79 548
	Vatten	-55 142	-68 721
	Sophämtning	-48 227	-45 871
	Fastighetsförsäkring	-13 809	-7 799
	Kabel-TV och bredband	-38 888	-43 230
	Förvaltningsavtalskostnader	-28 875	-27 000
	Övriga driftkostnader	0	-40
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-428 462	-444 126
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 608	0
	Administrationskostnader	-543	-7 445
	Extern revision	-11 584	-9 500
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-20 535	-19 345
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 000	-30 000
	Sociala avgifter	-8 153	-7 305
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-38 153	-37 305

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	297	155
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 029	14 951
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 326	15 106
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-139 040	-143 764
	Övriga räntekostnader	-320	-320
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-139 360	-144 084
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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	-2 144 661	-1 941 931
	Årets avskrivningar	-202 730	-202 730
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 347 391	-2 144 661
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 280 187	27 482 917
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 793 000	2 793 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	17 193 000	17 193 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Ingående anskaffningsvärde	90 141	90 141		
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	90 141	90 141		
	Ackumulerade avskrivningar				
	Ingående avskrivningar	-70 884	-64 465		
	Årets avskrivningar	-6 419	-6 419		
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-77 303	-70 884		
	Utgående redovisat värde	12 838	19 257		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	Övriga fordringar				
	Avräkningskonto HSB	314 540	155 085		
	Övriga fordringar	4 397	4 310		
	Summa Övriga fordringar	318 937	159 395		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 467	17 049		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 467	17 049		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	3,5%	2027-08-27	2 947 500	90 000
	Nordea Hypotek AB	1,3%	2025-09-17	2 600 450	90 000
				5 547 950	180 000
	Långfristig del			2 857 500	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			90 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			2 600 450	
	Kortfristig del			2 690 450	
	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			2,47%	
	Finns swap-avtal			Nej	



Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3,5%	2027-08-27	2 947 500	90 000
Nordea Hypotek AB	1,3%	2025-09-17	2 600 450	90 000
			5 547 950	180 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			90 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 600 450	
Kortfristig del			2 690 450	

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		67 957	47 836
Upplupna räntekostnader		19 539	20 168
Övriga upplupna kostnader		27 224	62 352
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		114 720	130 356

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

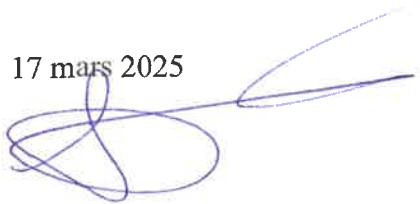
REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Visborgsgatan 51 för år 2024. 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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

17 mars 2025



Ann Ivarsson
Lekmannarevisor
Auktoriserad Redovisningskonsult SRF

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Visborgsgatan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS TOPCOV

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:04:59



PÄR EKSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:15:47



ELISABETH MARKÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 09:37:35



JÖRGEN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 11:30:07



ANN IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:15:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Visborgsgatan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:03:54



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.