

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen A7 i Visby
769633-0997

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen A7 i Visby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas till bostadslägenhet eller lokal. Föreningens medlemmar utgörs av fysisk och juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-25. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-06-26 och stadgarna registrerades 2017-09-14.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Årets resultat

Årets resultat är högre än föregående år beroende på lägre räntekostnader, lägre avskrivningar samt att avgifterna höjdes i december 2024. I resultatet ingår avskrivningar med 332 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 348 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anne von Corswant

Per-Anders Carlsson

Annette Nord

Styrelsesuppleanter

Kenneth Österberg

Ordinarie revisor

Jan Löfdal

Valberedning

Terje Larsson (sammankallande)

Thomas Olofsson

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Revisor

Valberedning

Valberedning

Valda t.o.m. årsstämman

2026-03-29

2026-03-29

2026-03-29

Valda t.o.m. årsstämman

2026-03-29

Valda t.o.m. årsstämman

2026-03-29

Valda t.o.m. årsstämman

2026-03-29

2026-03-29

Fastighet

Föreningen innehar äganderätten till fastigheten Visby Rekylen 34.

Fastighetsuppgifter

Total tomtyta	936,0 m ²
Total bostadsyta	777,6 m ²
Total övrig yta	6,0 m ²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsuppgifter

Föreningen upplåter 24 lägenheter fördelade på 3 byggnader.

8 lägenheter á 2 rok, 32,4 m² i markplan

8 lägenheter á 2 rok, 32,4 m² på plan 2

8 lägenheter á 2 rok, 32,4 m² på plan 3

Underhåll

Planerat underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan i enlighet med §19 i stadgarna.

"Styrelsen ska upprätthålla 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 underhållet av föreningens hus samt varje år besikta föreningens egendom".

Utfört underhåll

De underhåll som utförts har utförts som garantiåtgärder och har inte belastat föreningen.

Förvaltningsavtal

Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co
Fastighetsskötsel	Arriba Byggnads AB
Hissar	Hiss & Elservice AB
Fjärrvärme och el	GEAB
Lån	Handelsbanken
Vatten	Region Gotland
Sophantering	Verdis
Bredband	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Vår ekonomi är fortsatt god. Styrelsen fattade beslut 2025 om att inte höja lägenhetsavgiften för 2026. GEAB har ersatts med Telia för Bredband & TV vars fakturor nu ingår i lägenhetsavgiften.

Medlemsinformation

Årsstämman hölls 2025-03-29.

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.

Under året har tre lägenhetsöverlåtelse skett.

Under året har sex medlemmar avgått och tre medlemmar tillkommit.

Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 159	1 091	860
Årets resultat	16	-101	-249
Soliditet (%)	83	83	83
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 444	1 333	1 037
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 191	9 286	9 370
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 191	9 286	9 370
Sparande per kvm (kr/kvm)	447	296	102
Räntekänslighet (%)	6	7	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	333	277	281
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	95	88

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre- underhåll	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 579 000	207 955	14 343 773	-14 305 126	-101 275	36 724 327
Disposition av föregående års resultat:				-101 275	101 275	0
Avsättn fond för yttre underh		33 785		-33 785		0
Årets resultat					16 302	16 302
Belopp vid årets utgång	36 579 000	241 740	14 343 773	-14 440 186	16 302	36 740 629

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-96 413
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	33 785
årets vinst	16 302
	-46 326
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-46 326
	-46 326

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 158 810	1 090 818
Övriga intäkter		3 000	0
		1 161 810	1 090 818
Rörelsens kostnader	3, 4, 5, 6		
Reparationer	7	-74 264	-43 863
Driftskostnader		-396 304	-402 466
Övriga kostnader		-132 286	-108 121
Personalkostnader	8	-20 354	-12 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 607	-331 607
		-954 815	-898 138
Rörelseresultat		206 995	192 680
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 843	-294 950
		-190 693	-293 955
Resultat efter finansiella poster		16 302	-101 275
Resultat före skatt		16 302	-101 275
Årets resultat		16 302	-101 275

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		43 194 830	43 526 437
		43 194 830	43 526 437
Summa anläggningstillgångar		43 194 830	43 526 437
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 100
Övriga fordringar		0	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 957	7 342
		18 957	15 449
<i>Kassa och bank</i>		882 301	614 911
Summa omsättningstillgångar		901 258	630 360
SUMMA TILLGÅNGAR		44 096 088	44 156 797

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Förlagsinsatser		36 579 000	36 579 000
Fond för yttre underhåll	9	241 740	207 955
		36 820 740	36 786 955
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-96 413	38 647
Årets resultat		16 302	-101 275
		-80 111	-62 628
Summa eget kapital		36 740 629	36 724 327
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		7 073 248	7 147 076
Summa långfristiga skulder		7 073 248	7 147 076
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		73 828	73 828
Förskott från kunder		16 200	260
Leverantörsskulder		47 668	63 761
Övriga skulder		515	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 000	147 545
Summa kortfristiga skulder		282 211	285 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 096 088	44 156 797

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		16 302	-101 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		331 607	331 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		347 909	230 332
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 100	-900
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 608	1 985
Förändring av leverantörsskulder		-16 093	-17 971
Förändring av kortfristiga skulder		12 910	-63 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten		341 218	150 418
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-73 828	-138 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-73 828	-138 724
Årets kassaflöde		267 390	11 694
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		614 911	603 217
Likvida medel vid årets slut		882 301	614 911

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 123 200	1 036 800
Hyror garage och parkeringsplatser	31 200	50 760
Överlåtelseavgifter	4 410	3 258
	1 158 810	1 090 818

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, fastighetsförvaltning, bredband och kostnader för sophantering.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	38 907	98 953
Fjärrvärme	110 614	87 707
Vatten	129 035	113 556
Sophantering	61 053	62 962
Förbrukningsmaterial	2 350	0
Snöröjning, sandning, sandupptagning	11 503	0
Fastighetsförsäkring	23 274	21 703
El	19 568	17 585
	396 304	402 466

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Administration	81 918	92 941
Bankkostnader	3 370	2 692
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	800
Tele	632	686
Övriga externa tjänster	0	8 090
Programvaror	3 285	2 911
Bredband	43 081	0
	132 286	108 120

Not 5 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	331 607	331 607
	331 607	331 607

Not 6 Finalsliella intäkter och kostnader

	2025	2024
Ränteintäkter	-150	-995
Räntekostnader för långfristiga skulder	190 276	290 690
Övriga räntekostnader	567	0
	190 693	289 695

Not 7 Reparationer

	2025	2024
Reparation och underhåll fastighet	74 264	43 863
	74 264	43 863

Not 8 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	10 000	10 000
Övriga arvoden, skötsel soprum	6 300	0
	16 300	10 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 054	2 081
	4 054	2 081
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	20 354	12 081

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	241 740	207 955
	241 740	207 955

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 777 936	6 851 764
	6 777 936	6 851 764

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Gustav Johansson, Ludvig & Co

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2026-01-27

Visby

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anne von Corswant
Ordförande

Per-Anders Carlsson

Annette Nord

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Löfdal
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

