



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Visborgsgatan 51



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Visborgsgatan 51 med säte i Gotland org.nr. 769624-5286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 Gotland kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	913
1	lägenheter (hyresrätt)	62
<b>Totalt 14 objekt</b>		<b>975</b>

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 Klattstølen	Ordförande	2022-06-22	
Elisabeth Markén	Ledamot	2022-06-22	
Linda Hägg Lindgren	Ledamot	2023-05-16	
Erling Hedenius	Ledamot	2022-06-22	2023-05-16
Kevin Wickman	Ledamot	2022-06-22	

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



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Klattstølen, Linda Hägg, Kevin Wickam

Styrelsen har under året hållit 8 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 av stämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

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.

Lägenhet 0903, 0904, 1101a, 1202a har bytt ägare.

1 juli 2023 höjdes avgifterna med 10% och styrelsen har beslutat att årlig höjning framöver kommer att ske 1 januari. Nästa planerade höjning är således 1 januari 2025. Styrelsen ser inte att avgiften kommer att behöva höjas annat än index.

Den budgeterade posten avseende skorsten till kamin har inte nyttjats eftersom det har framkommit att eventuella kostnader som härrör till den ska bekostas av bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har köpt in två nya tvättmaskiner.

Målning av källarkorridor prioriterades bort med anledning av det osäkra ekonomiska läget.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av virke i entréer
2025	Målning av källarkorridor

För övrigt planerat underhåll hänvisas till underhållsplanen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	191	175	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 875	6 059	6 238	6 399	6 583
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 274	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	206	187	195	156	132
Årsavgifter, kr/kvm	662	625	710	697	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	775	723	710	697	679
Nettoomsättning, tkr	751	705	693	689	663
Resultat efter finansiella poster, tkr	-84	-43	-187	-16	-57
Soliditet, %	79	79	78	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.

\* Nytt nyckeltal fr.o.m. år 2023, värdet är inte 0 kr men historisk information har inte räknats ut för tidigare år.

**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.

Årets negativa resultat förklaras av de ökade räntekostnader som samhället i stort fått bemöta. Vid vidare analys konstateras att planerade underhålls kostnader varit högre i år jämfört mot föregående år.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	900 350	0	-11 732	888 618
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>21 534 568</b>	<b>0</b>	<b>-11 732</b>	<b>21 522 836</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 274 207	-42 535	11 732	1 243 403
Årets resultat, kr	-42 535	42 535	-83 604	-83 604
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 231 672</b>	<b>0</b>	<b>-71 872</b>	<b>1 159 799</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 766 240</b>	<b>0</b>	<b>-83 604</b>	<b>22 682 635</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 48 800 kr samt ianspråktagande skett med 60 532 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	1 231 672
Årets resultat, kr	-83 604
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 148 068</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-48 800
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 532
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 159 800</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	751 007	705 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 291	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>755 298</b>	<b>705 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-444 126	-375 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-19 345	-27 441
Personalkostnader	Not 6	-37 305	-38 578
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-209 149	-213 716
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-709 924</b>	<b>-655 318</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>45 374</b>	<b>49 952</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 106	1 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-144 084	-94 161
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-128 978</b>	<b>-92 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-83 604</b>	<b>-42 535</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-83 604</b>	<b>-42 535</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-83 604</b>	<b>-42 535</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	27 482 917	27 685 647
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	19 257	25 676
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>27 502 174</b>	<b>27 711 323</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>27 502 174</b>	<b>27 711 323</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	159 395	122 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	17 049	13 615
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>176 443</b>	<b>135 864</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		917 558	1 002 729
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>917 558</b>	<b>1 002 729</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 094 001</b>	<b>1 138 593</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>28 596 176</b>	<b>28 849 916</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 634 218	20 634 218
Fond för yttre underhåll	888 618	900 350
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>21 522 836</b>	<b>21 534 568</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 243 403	1 274 207
Årets resultat	-83 604	-42 535
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	<b>1 159 800</b>	<b>1 231 672</b>

### Summa Eget kapital

**22 682 636**      **22 766 240**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 547 950	5 727 950
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>5 547 950</b>	<b>5 727 950</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	180 000	180 000
Leverantörsskulder		47 721	17 798
Övriga kortfristiga skulder		7 513	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	130 356	157 928
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>365 590</b>	<b>355 726</b>

### Summa Skulder

**5 913 540**      **6 083 676**

### Summa Eget kapital och skulder

**28 596 176**      **28 849 916**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 45 374 49 952

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 209 149 213 716

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**209 149 213 716**

Erhållen ränta 15 106 1 674

Erlagd ränta -144 308 -86 118

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**125 321 179 224**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -7 744 -8 560

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 10 087 -51 462

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**2 343 -60 021**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**127 664 119 203**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -32 095

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**0 -32 095**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 -15 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -180 000 -180 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-180 000 -195 000**

## Årets kassaflöde

**-52 336 -107 892**

Likvida medel vid årets början **1 124 979 1 217 871**

Likvida medel vid årets slut **1 072 643 1 124 979**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**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.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	604 296	533 760
Hyror bostäder	95 874	126 871
Hyror informationsöverföring	44 460	44 460
Övriga primära intäkter	6 377	179
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>751 007</b>	<b>705 270</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>751 007</b>	<b>705 270</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 291	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>4 291</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-56 993	-60 123
	Reparationer	-1 766	-11 001
	Planerat underhåll	-60 532	0
	EI	-52 626	-41 766
	Uppvärmning	-79 548	-79 460
	Vatten	-68 721	-60 811
	Sophämtning	-45 871	-42 488
	Fastighetsförsäkring	-7 799	-17 508
	Kabel-TV och bredband	-43 230	-34 176
	Förvaltningsavtalskostnader	-27 000	-28 250
	Övriga driftkostnader	-40	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-444 126</b>	<b>-375 583</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-7 490
	Administrationskostnader	-7 445	-691
	Extern revision	-9 500	-8 500
	Övriga förvaltningskostnader	-2 400	-10 760
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-19 345</b>	<b>-27 441</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 000	-30 000
	Sociala avgifter	-7 305	-8 578
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-37 305</b>	<b>-38 578</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-202 730	-202 728
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 419	-10 988
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-209 149</b>	<b>-213 716</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	155	56
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 951	1 618
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>15 106</b>	<b>1 674</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-143 764	-94 041
	Övriga räntekostnader	-320	-120
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-144 084</b>	<b>-94 161</b>
Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 327 578	24 327 578
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 300 000	5 300 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>29 627 578</b>	<b>29 627 578</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 941 931	-1 739 203
	Årets avskrivningar	-202 730	-202 728
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-2 144 661</b>	<b>-1 941 931</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>27 482 917</b>	<b>27 685 647</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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>	<b>17 193 000</b>	<b>17 193 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 916 250	8 916 250
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>8 916 250</b>	<b>8 916 250</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	90 141	58 046		
	Årets investeringar	0	32 095		
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 141</b>	<b>90 141</b>		
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-64 465	-53 477		
	Årets avskrivningar	-6 419	-10 988		
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 884</b>	<b>-64 465</b>		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 257</b>	<b>25 676</b>		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	155 085	122 250		
	Övriga fordringar	4 310	0		
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>159 395</b>	<b>122 250</b>		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 049	13 615		
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>17 049</b>	<b>13 615</b>		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Hypotek AB	1,3%	2025-09-17	2 690 450	90 000
	Nordea Hypotek AB	3,5%	2027-08-27	3 037 500	90 000
				<b>5 727 950</b>	<b>180 000</b>
	Långfristig del			5 547 950	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			180 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			180 000	
	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			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Nordea Hypotek AB	1,3%	2025-09-17	2 690 450	90 000	
Nordea Hypotek AB	3,5%	2027-08-27	3 037 500	90 000	
			<b>5 727 950</b>	<b>180 000</b>	
Nästa års amortering av långfristig skuld			180 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			0		
Kortfristig del			180 000		
Not 16		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			47 836	59 272	
Upplupna räntekostnader			20 168	20 392	
Övriga upplupna kostnader			62 352	78 264	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>130 356</b>	<b>157 928</b>	

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 2023. 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 2023-01-01 - 2023-12-31. 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.

Visby 4 april 2024

Ann Ivarsson  
Lekmannarevisor  
Auktoriserad Redovisningskonsult SRF



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Visborgsgatan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARINA KLATTSTOLEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 22:01:13



**KEVIN WICKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:41:02



**ELISABETH MARKÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 08:51:56



**LINDA HÄGG LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:39:17



**ANN IVARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:28:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Visborgsgatan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN IVARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:30:07



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.