

Årsredovisning 2025

Brf Resort Visby

769616-5997



Välkommen till årsredovisningen för Brf Resort Visby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Gotland .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-03 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gotland Visby Norderstrand 1_21	2008	Gotland

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Gotland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 118 bostadsrätter om totalt 6 413 kvm och 1 lokal om 1 433 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 992 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Kristoffers	Ordförande
Anastasia Ribbing Kristoffers	Styrelseledamot
Kerstin Gedung	Styrelseledamot
Nedim Abulut	Styrelseledamot fram till 250623
Pia Roos	Styrelseledamot
Rickard Ekman	Styrelseledamot från 250623

Valberedning

Aseel Sada
Per Klingvall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Renovering av poolen
Byte av brandvarnare
- 2024** ● Renovering av glasräckan
Första delen av elseparation huvudbyggnaden
Renovering av trädäck
Byte av laddstolpar på parkeringen
- 2025** ● Avslutande av elseparation
Reparation av glasräckan
Underhåll värme/ventilation/kyla huvudbyggnaden
Reparation fasader

Planerade underhåll

- 2026** ● Underhåll parkeringen
Underhåll av värme/ventilation och kylan i huvudbyggnaden
Underhåll förråd
Underhåll spaljéer och balkongavskiljare

Avtal med leverantörer

Rörarbeten	Sandbäcken
tekniskt underhåll	Arriba Bygg
Värme/Ventilation/Kyla	In Control

Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med att öka intäkterna och sänka kostnaderna har fortsatt under året. Föreningen har investerat i att begränsa våra två största kostnadsposter i underhåll och reparationer nämligen spruckna balkongglas samt värme och ventilationsreparationer. Genom upphandling och expertkompetens har kostnaden per balkongglas nu halverats. Värme, ventilation samt styrning har under lång tid stått för stora årliga kostnader och förorsakat stor störningsproblematik. Stort projekt har genomförts och de underliggande problemen är sannolikt till 2/3 lösta. Arbetet fortsätter under 2026. Ett antal leverantörer har bytts till mer kostnadseffektiva alternativ.

Ragncell har bytts till Verdi, den egna fibern har bytts till Statsnät. Upphandling och val av ny långivare för ett av föreningens stora lån har genomförts och föreningen har numera två långivare. Fast treårigt elpris har förhandlats fram till 54 öre/kwh. På intäktssidan har betalning för antennerna på taket (Telenor, Telia och Cellnex) fakturerats och krävts in också för tidigare år.

Under året har ett stort vision och framtidsarbete genomfördes av styrelsen och ett antal medlemmar i olika arbetsgrupper. Arbetet genomfördes med anledning av att vår hyresgäst Novi Resort AB sa upp sitt hyresavtal till omförhandling i början av året. Arbetsgrupperna tittade på 19 möjliga alternativ för att undersöka hur föreningen skulle kunna kompensera för det intäktsbortfall som avsaknad av hyresgäst till våra lokaler skulle innebära. I slutet av året lyckades dock styrelsen och Novi resort AB nå en ny överenskommelse om ett nytt hyresavtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt hyresavtal skrevs på med Novi Resort AB.

Resultatet före avskrivningar förbättrades med 3,6 miljoner i jämförelse med 2024.

Föreningen begärde omprövning av felaktig inkomstbeskattning för inkomståret 2023 och Skatteverket återbetalade en summa på 142.980.

Förändringar i avtal

Nytt hyresavtal med Novi Resort AB skrevs på i slutet av 2025.

Övriga uppgifter

Den nionde december meddelade Skatteverket att de utreder en "uttagsbeskattning" och att det kan leda till "efterbeskattning" för enskilda medlemmar från inkomståret 2023. Det normala är att oäkta föreningar beskattas med ett eventuellt förmånsvärde. Sådant förmånsvärde beräknas utifrån skillnaden mellan marknadshyra, "bruksvärde" i enlighet med Skatteverkets riktlinjer och den avgift föreningen debiterar. Föreningens avgifter överstiger bruksvärdet efter 2022 och därför har inget sådant förmånsvärde utgått från 2023 och framåt.

Föreningen har beslutat att överklaga till förvaltningsrätten Skatteverkets beslut att klassa föreningen som oäkta för inkomståret 2023 och framåt och vi kommer att ianspråka det rättsskydd som vi har i vår försäkring för att begränsa kostnaderna för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 169 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 849 281	11 324 926	10 653 970	9 177 495
Resultat efter fin. poster	-977 040	-4 542 512	-7 496 996	-9 798 322
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	1 042 232	979 447	1 463 794	2 820 005
Taxeringsvärde	149 388 000	151 326 000	151 326 000	151 326 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 701	1 256	1 297	979
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,3	70,9	68,9	-68,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 539	11 627	11 783	11 899
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 732	9 503	9 631	9 726
Sparande / kvm totalyta, kr	399	75	102	-1 249
Elkostnad / kvm totalyta, kr	97	114	121	230
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	174	126	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	82	30	130
Energikostnad / kvm totalyta, kr	305	370	277	478
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,72	4,15	3,92	-
Räntekänslighet (%)	6,78	9,26	9,09	12,16

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och värme (totalt 1 432 776 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat på 1.008.915 har förbättrats väsentligt och var 3,6 miljoner bättre än 2024. Resultatet före avskrivningar var ett överskott på 3.243.705 och likviditeten är god. Styrelsen arbetar kontinuerligt med kostnadskontroll och utvärderar kontinuerligt vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa framtida ekonomiska förpliktelse och kommer att justera avgifterna baserat på den utvärderingen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	324 444 300	-	-	324 444 300
Fond, yttre underhåll	979 447	-	62 785	1 042 232
Balanserat resultat	-86 289 345	-4 542 512	-62 785	-90 894 643
Årets resultat	-4 542 512	4 542 512	-834 060	-834 060
Eget kapital	234 591 889	0	-834 060	233 757 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-90 894 643
Årets förlust	-834 060
Totalt	-91 728 702

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	978 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-885 089
Balanseras i ny räkning	-91 821 613
	-91 728 702

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 849 284	11 268 730
Övriga rörelseintäkter	3	94 274	217 478
Summa rörelseintäkter		12 943 558	11 486 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 081 433	-7 635 439
Övriga externa kostnader	9	-494 821	-666 926
Personalkostnader	10	-300 128	-282 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 252 620	-4 252 615
Summa rörelsekostnader		-11 129 002	-12 837 424
RÖRELSERESULTAT		1 814 556	-1 351 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 196	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 798 792	-3 191 297
Summa finansiella poster		-2 791 595	-3 191 297
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-977 040	-4 542 512
Skatt		142 980	0
ÅRETS RESULTAT		-834 060	-4 542 512

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	300 330 778	304 576 834
Maskiner och inventarier	13	19 668	26 232
Pågående projekt	14	288 231	189 231
Summa materiella anläggningstillgångar		300 638 676	304 792 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	7 700 000	7 700 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 700 000	7 700 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		308 338 676	312 492 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		272 525	893 846
Övriga fordringar	16	3 820 855	1 149 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	580 165	278 109
Summa kortfristiga fordringar		4 673 545	2 320 992
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 560	-307 584
Summa kassa och bank		2 560	-307 584
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 676 105	2 013 409
SUMMA TILLGÅNGAR		313 014 781	314 505 705

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		324 444 300	324 444 300
Fond för yttre underhåll		1 042 232	979 447
Summa bundet eget kapital		325 486 532	325 423 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-90 894 643	-86 289 345
Årets resultat		-834 060	-4 542 512
Summa fritt eget kapital		-91 728 702	-90 831 858
SUMMA EGET KAPITAL		233 757 830	234 591 889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	41 000 000	41 000 000
Summa långfristiga skulder		41 000 000	41 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	33 000 000	33 561 205
Leverantörsskulder		501 388	891 981
Skatteskulder		1 325 387	1 407 161
Övriga kortfristiga skulder		49 197	46 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 380 979	3 006 684
Summa kortfristiga skulder		38 256 951	38 913 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		313 014 781	314 505 705

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 814 556	-1 351 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 252 620	4 252 615
	6 067 176	2 901 399
Erhållen ränta	7 196	0
Erlagd ränta	-2 723 810	-3 191 297
Betald inkomstskatt	142 980	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 493 542	-289 898
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-307 163	1 022 098
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-170 641	433 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 015 738	1 165 438
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-99 000	-189 231
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 000	-189 231
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 438 795	0
Amortering av lån	-2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-561 205	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 355 533	-23 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	533 225	557 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 888 758	533 225

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Resort Visby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,20 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	9 478 724	8 051 591
Hysesintäkter, lokaler	1 700 347	1 735 158
Hysesintäkter, p-platser	226 973	216 268
Övriga intäkter	207 857	82 907
El	483 411	423 994
Värme	751 971	758 811
Summa	12 849 284	11 268 730

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-14	2
Erhållna statliga bidrag	46 800	0
Övriga intäkter	649	156 115
Övriga intäkter, moms	0	56 194
Övriga rörelseintäkter	46 839	5 167
Summa	94 274	217 478

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	384 568	496 047
Städning	0	1 099
Summa	384 568	497 146

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	74 080	121 231
Bostäder	98 244	1 869
Tvättstuga	13 900	3 947
Trapphus/port/entr	0	18 427
Dörrar och lås/porttele	2 578	38 414
Övriga gemensamma utrymmen	0	160 465
VA	0	26 818
Värme	29 891	91 408
Ventilation	0	715 254
El	18 409	176 635
Hissar	45 081	96 430
Tak	2 109	65 236
Fasader	0	1 386
Fönster	0	6 780
Balkonger	236 541	97 610
Staket/grind/terrass	27 291	0
Gård/markytor	17 011	35 424
Garage och p-platser	0	693
Försäkringsärende/vattenskada	0	49 327
Temp. rep und eller projekt	4 002	0
Summa	569 136	1 707 353

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	81 896	0
Ventilation	746 832	0
El	0	90 000
Tak	56 361	0
Balkonger	0	404 071
Staket/grind/terrass	0	386 144
Summa	885 089	880 215

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 067 736	893 348
Uppvärmning	1 783 301	1 365 997
Vatten	500 060	647 097
Sophämtning	-150 626	369 786
Summa	3 200 471	3 276 228

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	235 858	319 789
Kabel-TV	59 024	99 864
Bredband	60 644	73 118
Fastighetsskatt	686 642	781 725
Summa	1 042 168	1 274 496

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	20 686	15 754
Programvaror	11 255	1 819
Övriga förvaltningskostnader	251 750	211 581
Juridiska kostnader	54 286	102 015
Revisionsarvoden	43 597	130 377
Ekonomisk förvaltning	113 247	146 924
Konsultkostnader	0	58 457
Summa	494 821	666 926

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	239 600	228 217
Övriga arvoden	6 000	0
Sociala avgifter	54 528	54 227
Summa	300 128	282 444

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	6 427	66 437
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 761 074	3 095 449
Övriga räntekostnader	31 291	29 411
Summa	2 798 792	3 191 297

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	388 823 662	388 823 662
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	388 823 662	388 823 662
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-84 246 828	-80 000 772
Årets avskrivning	-4 246 056	-4 246 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-88 492 884	-84 246 828
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	300 330 778	304 576 834
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 935 645</i>	<i>38 935 645</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 078 000	95 121 000
Taxeringsvärde mark	55 310 000	56 205 000
Summa	149 388 000	151 326 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	350 591	350 591
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	350 591	350 591
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-324 359	-317 800
Årets avskrivning	-6 564	-6 559
Utgående ackumulerad avskrivning	-330 923	-324 359
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 668	26 232

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	189 231	0
Årets investeringar	99 000	331 989
Omfört till Byggnad	0	-142 758
Summa pågående arbeten	288 231	189 231

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	7 700 000	7 700 000
Summa	7 700 000	7 700 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	798 948	160
Skattefordringar	10 487	182 846
Nabo Klientmedelskonto	2 339 143	840 810
Borgo	547 055	-1
Vidarefakturerings	125 222	125 222
Summa	3 820 855	1 149 037

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	320 689	33 975
Försäkringspremier	220 282	215 832
Bredband	6 726	0
Förvaltning	32 468	28 302
Summa	580 165	278 109

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2025-02-25	4,34 %		33 561 205
Swedbank	2028-04-25	3,61 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2033-01-25	3,63 %	35 000 000	35 000 000
SEB	2026-02-28	2,97 %	33 000 000	
Summa			74 000 000	74 561 205
Varav kortfristig del			33 000 000	33 561 205

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 905	136 638
El	71 679	77 132
Uppvärmning	189 251	207 231
Uppkost kabel-tv	8 639	0
Utgiftsräntor	326 187	251 205
Löner	136 699	125 316
Beräknade uppl. sociala avifter	39 889	39 374
Förutbetalda avgifter/hyror	2 351 730	2 169 788
Beräknat revisionsarvode	40 000	0
Summa	3 380 979	3 006 684

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	79 526 500	79 526 500

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Överklagan av Skatteverkets beslut att klassa föreningen som oäkta skickades till Förvaltningsrätten i februari 2026. Föreningen har beviljats omprövning av momsen och fått tillbaka 470.505. enligt dom i juni 2025 där bostadsrättsföreningar kan beräkna avdragsgill moms baserad på omsättning istället för på yta.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gotland

Fredrik Kristoffers
Ordförande

Anastasia Ribbing Kristoffers
Styrelseledamot

Kerstin Gedung
Styrelseledamot

Pia Roos
Styrelseledamot

Rickard Ekman
Styrelseledamot från 250623

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst &Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor