

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Borgen 11

Org nr 769621-8796

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- tilläggsupplysningar	5
- underskrifter	6

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Borgen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Visby. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lägenheter i föreningens hus åt medlemmarna för utnyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-10 och föreningens nuvarande stadgar antogs 2018-05-21. Antalet medlemmar var tio (tio) vid årets slut. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229 dvs en äkta förening.

I föreningens fastighet på Adelsgatan 3 i Visby finns fem lägenheter och en liten lokal som upplåtes med bostadsrätt samt en lokal som upplåtes med hyresrätt. Bostadsrättsytan är 374 kvm och lokalytan 183 kvm. Fastigheten har värdeår 1990 och är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Gotland. Tomten innehas med äganderätt. Fastighetsförvaltningen sköts av Visby fastighetsdrift AB.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har haft tre styrelsemöten under året. Årsstämma hölls den 24 maj 2025. Resultatet uppvisar en förlust på 44 (43) tkr. Samtliga fönster mot väster har renoverats. En ny cirkulationspump till undercentralen har installerats. Antennföretaget 3GIS har sagt upp avtalet per den 31 december 2025. Det innebär att hyresintäkterna minskar med 28 tkr under 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	602	592	598	512	507
Resultat efter finansiella poster, tkr	-44	-43	-53	-43	-58
Soliditet, %	69,7	69,5	69,4	69,6	68,5
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	745	739	696	648	648
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 503	7 579	7 380	7 476	7 689
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	11 175	11 287	11 139	11 298	11 668
Sparande per kvm totalyta, kr	137	69	127	201	114
Räntekänslighet, %	15	15	16	17	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	298	262	258	245	234

Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Vid årets början 2025-01-01	10 795 500	-963 387	9 832 113
Årets resultat		-44 199	-44 199
Vid årets slut 2025-12-31	10 795 500	-1 007 586	9 787 914

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning

-1 007 586

Besträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och

balansräkningar med tilläggsupplysningar

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Likvida medel vid årets början	89 734	88 366
<u>Inbetalningar</u>		
Rörelseintäkter	601 548	592 103
Minskning av kortfristiga fordringar	797	
	602 345	592 103
<u>Utbetalningar</u>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	424 267	351 690
Finansiella kostnader	154 268	216 565
Ökning av kortfristiga fordringar	-	7 072
Minskning av långfristiga skulder	42 216	-
Minskning av kortfristiga skulder	1 317	15 408
	<u>622 068</u>	<u>590 735</u>
Likvida medel vid årets slut	70 280	89 734
Förändring av likvida medel	-19 723	1 368

Resultaträkning

	Not	2025	2024
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostadsrätter		278 760	276 510
Lokalhyror hyresrätter		322 788	315 593
Summa nettoomsättning		<u>601 548</u>	<u>592 103</u>
Kostnader			
Driftskostnader	2	-396 220	-333 964
Administrationskostnader		-28 047	-17 726
Summa kostnader		<u>-424 267</u>	<u>-351 690</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3,4	-67 212	-67 212
Rörelseresultat		110 069	173 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter		396	1 091
Räntekostnader och liknande		-154 664	-217 656
Summa finansiella poster		<u>-154 268</u>	<u>-216 565</u>
Årets resultat		-44 199	-43 364

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	13 943 780	13 994 312
Maskiner och tekniska anläggningar	4	25 810	42 490
Summa anläggningstillgångar		13 969 590	14 036 802
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 824	10 891
Summa kortfristiga fordringar		9 824	10 891
Banktillgodohavanden		70 280	89 734
Summa omsättningstillgångar		80 104	100 625
Summa tillgångar		14 049 694	14 137 427
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		10 099 500	10 099 500
Upplåtelseavgifter		696 000	696 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-963 387	-920 023
Årets resultat		-44 199	-43 364
Summa eget kapital		9 787 914	9 832 113
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	4 137 068	4 179 284
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 889	18 227
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		42 216	42 216
Skatteskulder		2 025	227
Övriga skulder		38 466	45 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 116	20 128
Summa kortfristiga skulder		124 712	126 030
Summa eget kapital och skulder		14 049 694	14 137 427
Ställda säkerheter	6	10 000 000	10 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) med kompletteringar (BFNAR 2023:1).

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättring av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning för byggnaden	200 år
Avskrivning för maskiner och tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltal

Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvadratmeter beräknas som räntebärande skulder på balansdagen dividerade med summan av antal kvm för både bostadsrätter och hyresrätter (totalyta).

I sparande ingår resultat plus avskrivningar, planlagt underhåll samt förbättringar.

Räntekänslighet beräknas som räntebärande skulder dividerat med årsavgifter. Nyckeltalet anger hur mycket årsavgiften måste höjas vid en procentsenhets räntehöjning.

I energikostnad ingår värme, vatten och avlopp samt fastighetsel. El ingår inte i årsavgift eller hyra.

Not 2 Driftskostnader	2025	2024
Taxebundna kostnader (värme,el,vatten,renhållning)	190 800	166 460
Löpande underhåll (reparationer, tillsyn, trädgård)	68 267	72 436
Förbättringar	53 480	14 629
Fastighetsskatt och fastighetsförsäkring	55 949	52 240
Bredband, TV	27 724	28 199
	<u>396 220</u>	<u>333 964</u>
Not 3 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>		
Byggnader vid årets början	10 107 212	10 107 212
Årets förändring	-	-
Byggnader vid årets slut	10 107 212	10 107 212
Mark vid årets slut	4 522 985	4 522 985
Utgående anskaffningsvärde	<u>14 630 197</u>	<u>14 630 197</u>
<u>Ackumulerade avskrivningar</u>		
Vid årets början	-635 885	-585 349
Årets avskrivningar enligt plan	-50 532	-50 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-686 417</u>	<u>-635 885</u>
Utgående restvärde för byggnader och mark	13 943 780	13 994 312
Redovisat värde för byggnader i Sverige	9 420 795	9 471 327
Redovisat värde för mark i Sverige	4 522 985	4 522 985
	<u>13 943 780</u>	<u>13 994 312</u>
<u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnader	7 645 000	7 123 000
Mark	3 051 000	3 098 000
	<u>10 696 000</u>	<u>10 221 000</u>

Not 4 Maskiner och tekniska anläggningar

2025-12-31 2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	166 760	166 760
Årets förändringar	-	-
Utgående anskaffningsvärden	166 760	166 760

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	-124 270	-107 593
Årets avskrivningar enligt plan	-16 680	-16 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 950	-124 270

Redovisat restvärde enligt plan

25 810 42 490

Not 5 Skulder till kreditinstitut

2025-12-31 2024-12-31

Nordea Hypotek långfristig del	4 137 068	4 179 284
Nordea Hypotek med förfallodag inom 12 månader	42 216	42 216
	4 179 284	4 221 500

Ett lån på 779 284 kr med räntesats 3,40 (3,89) % har slutförfallodag 2026-11-30.
Ett lån på 3 400 000 kr med räntesats 3,68 (3,90) % har slutförfallodag 2027-12-29.
Lånet på 779 tkr har en bindningstid på tre månader.
Lånet på 3 400 tkr har en bindningstid på två år.

Not 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
------------------------	------------	------------

Stockholm 2026-03-10

.....
Mats Hentzel

.....
Fredrik Lager

.....
Jan Ulinder, ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-11

.....
Peter Östergren

Årsredovisningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2026-05-12