

Årsredovisning för

Brf Kaplanen nr 8

716404-9434

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kaplanen nr 8, 716404-9434 får härmed avge årsredovisning för år 2024, föreningens 43:e verksamhetsår.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1978 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Antalet medlemmar har varit oförändrat 7 st under året. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kaplanen 8 och Kaplanen 10s med adress Skolgatan 4 i Visby. Fastighetens mark innehas med äganderätt. Fastigheten Kaplanen 8 omfattar 377,5 kvm innehållande sju bostadslägenheter, tvättstuga och förråd. Kaplanen 10s omfattar 261,8 kvm innehållande trädgård med förråd. Kaplanen 10s utgör sedan år 1977 samfällighet med Kaplanen 9, Galerie Kaplanen. Kaplanen 9 har 1/5 och Kaplanen 8 har 4/5 nyttjanderätt av samfälligheten.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Gotland.

Taxeringsvärde för fastigheten uppgår till 6 514 000 (6 514 000) kronor.

Stadgar och ekonomisk plan

Föreningens stadgar antogs 1978-02-01. Stadgarna reviderades 1993, 1994, 2012, 2015 och 2017, och uppdaterades senast 2017-08-23 hos Bolagsverket.

Ekonomisk plan registrerades hos Länsstyrelsen i Gotlands län 1983-10-14.

Händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har två lån i Stadshypotek. Lån 1 har en löptid på 5 år, en räntesats på 1,92% och villkorsändringsdag 2027-03-01. Lån 2 har en löptid på 8 år, en räntesats på 2,77% och villkorsändringsdag 2025-03-30. Den totala låneskulden vid årets slut var 1 315 326 (1 329 930) kr.

Föreningen förbrukade 4 050 kWh el och 315 m³ vatten samt 83,380 MWh fjärrvärme. Jämfört med föregående år har elförbrukningen minskat med 6,8%, vattenförbrukningen ökat med 0,6% samt fjärrvärmeförbrukningen minskat med 5,0%.

Föreningen har tecknat elavtal med GEAB, Gotlands Elförsäljning AB, för tidsperioden 2024-07-01 till 2027-06-30.

Föreningen lämnade under året 180 kg restavfall och 251 kg matavfall. Jämfört med föregående år har restavfall ökat med 18,4% och matavfall ökat med 27,4%.

Föreningen har avtal med Återanvändarna Gotland för hämtning av återvinningsbart avfall.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Månadsavgifterna har varit oförändrade sedan 2021-07-01.

Underhållsplan har upprättats för perioden 2024-2033.

Under året har endast några fönster reparerats.

Föreningens fastighet är ansluten till fibernät via Visby Stadsnät.

Den ekonomiska förvaltningen handhas av Engström Ekonomi AB.

Styrelse

Ledamot, ordförande	Christel Bäckström
Ledamot, sekreterare	Åke Svensson
Ledamot	Susanne S:t Clair Renard

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-08. Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor	Eva O'Reilly
Revisorssuppleant	Annabritta von Schulman

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	292 140	295 610	292 940	288 052
Resultat efter finansiella poster	29 071	55 960	32 110	50 455
Soliditet, %	44	43	42	40
Årsavgift per kvm	777	777	777	771
Skuldsättning per kvm, total yta	3 555	3 594	3 634	3 673
Skuldsättning per kvm, yta m bost.rätt	3 555	3 594	3 634	3 673
Sparande per kvm	129	202	137	187
Räntekänslighet, %	5	5	5	5
Energikostnad per kvm	392	364	334	333
Årsavgiftens andel av tot rörelseint, %	98	97	98	99

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	755 900	237 545	4 248	55 960
Extra avsättning till underhållsfond		50 000	-50 000	
Stadgeenlig avsättn underhållsfond		7 965	-7 965	
Omföring av föreg års vinst			55 960	-55 960
Årets resultat				29 071
Vid årets slut	755 900	295 510	2 243	29 071

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 243
årets resultat före fondförändring	29 071
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-7 965</u>
Totalt	23 349
disponeras för	
extra avsättning till fond för yttre underhåll	20 000
balanseras i ny räkning	<u>3 349</u>
Summa	23 349

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	292 140	295 610
Övriga rörelseintäkter		-	2 099
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		292 140	297 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-199 612	-170 118
Övriga externa kostnader	4	-17 685	-23 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18 688	-18 688
Summa rörelsekostnader		-235 985	-212 529
Rörelseresultat		56 155	85 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 291	3 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 375	-32 641
Summa finansiella poster		-27 084	-29 220
Resultat efter finansiella poster		29 071	55 960
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		29 071	55 960
Skatter			
Årets resultat		29 071	55 960

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 053 890	2 070 287
Inventarier, verktyg och installationer	7	27 496	29 787
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 081 386</u>	<u>2 100 074</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 081 386</u>	<u>2 100 074</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		<u>11 242</u>	<u>12 866</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>11 242</u>	<u>12 866</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>381 286</u>	<u>339 860</u>
Summa kassa och bank		<u>381 286</u>	<u>339 860</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>392 528</u>	<u>352 726</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 473 914</u>	<u>2 452 800</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		755 900	755 900
Fond för yttre underhåll		295 510	237 545
Summa bundet eget kapital		1 051 410	993 445
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 243	4 248
Årets resultat		29 071	55 960
Summa fritt eget kapital		31 314	60 208
Summa eget kapital		1 082 724	1 053 653
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 300 722	1 315 326
Summa långfristiga skulder		1 300 722	1 315 326
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 604	14 604
Leverantörsskulder		13 289	13 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	62 575	55 284
Summa kortfristiga skulder		90 468	83 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 473 914	2 452 800

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	29 071	55 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	18 688	18 688
	<u>47 759</u>	<u>74 648</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47 759	74 648
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 624	-12 855
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 647	11 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 030	73 273
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-14 604	-14 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 604	-14 604
Årets kassaflöde	41 426	58 669
Likvida medel vid årets början	339 860	281 191
Likvida medel vid årets slut	381 286	339 860

Noter

Alla belopp i svenska kronor (SEK) om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag (K2).

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde årligen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	287 340	287 340
Övrig uthyrning	4 800	8 270
Elstöd företag	-	2 099
Summa	292 140	297 709

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elenergi	15 087	18 504
Fjärrvärme	93 084	80 022
Vatten och avlopp	37 026	36 215
Renhållning	8 732	8 255
Återvinning (a)	3 638	4 857
Reparation och underhåll	7 897	2 329
Fastighetsavgift (b)	22 533	10 633
Fastighetsförsäkring	8 223	8 785
Fastighetsskötsel och förvaltning	3 392	518
Summa	199 612	170 118

a) Erhållen betalning om 1 200 (0) kronor för samfällighet har reducerat föreningens kostnad för återvinning.

b) Bokförd fastighetsavgift avser både år 2023 och 2024. Detta görs för att komma i fas med att bokförd avgift avser den för året debiterad avgiften.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsarvode inkl social kostnad	1 542	1 542
Ekonomisk administration	11 800	18 000
Bankkostnader	924	762
Övriga externa tjänster, medlemskap	3 419	3 419
Summa	17 685	23 723

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 655 000	2 655 000
	<u>2 655 000</u>	<u>2 655 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-584 713	-568 316
-Årets avskrivning enligt plan	-16 397	-16 397
	<u>-601 110</u>	<u>-584 713</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 053 890	2 070 287
Taxeringsvärde byggnader:	4 482 000	4 482 000
Taxeringsvärde mark:	2 032 000	2 032 000
Vid årets slut	<u>6 514 000</u>	<u>6 514 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 824	45 824
Vid årets slut	<u>45 824</u>	<u>45 824</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 037	-13 746
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-2 291	-2 291
Vid årets slut	<u>-18 328</u>	<u>-16 037</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 496	29 787

Anslutning till fibernät via Visby Stadsnät, inklusive antikvarisk kontroll.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 899 100	1 899 100
Summa ställda säkerheter	1 899 100	1 899 100

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Följande belopp förfaller till betalning:</i>		
inom ett år från balansdagen	14 604	14 604
mellan ett och fem år från balansdagen	58 416	58 416
senare än fem år efter balansdagen	1 242 306	1 256 910
Totalt	1 315 326	1 329 930

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	23 901	23 901
Räntekostnader	2 799	2 750
Ekonomisk administration, årsredovisning	11 800	18 000
Fastighetsavgift	22 533	10 633
Revisionsarvode inkl sociala avgifter	1 542	-
	62 575	55 284

Underskrifter

Visby 2025-04-30



Christel Bäckström
Styrelseordförande



Åke Svensson



Susanne S:t Clair Renard

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-20



Eva O'Reilly

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, som utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Kaplanen nr 8 i Visby med org.nr. 716404–9434, räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2024 får härmed avge följande berättelse.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av räkenskaper, styrelsens årsredovisning, protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning.

Räkenskaperna har detaljgranskats.

Då min granskning inte givit anledning till anmärkning beträffande de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring eller inventeringen av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen av föreningens angelägenheter, tillstyrker jag

att den av styrelsen framlagda balansräkningen per 2024-12-31 med en omslutning på 2 473 914 kr fastställs,

att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar,

att enligt resultaträkningen föreliggande resultat 29 071 kr disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Visby den 20 maj 2025


Eva O'Reilly