

Årsredovisning
2025-01-01- 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Utlängan

769614–7466

Bostadsrättsföreningen Utlängan

Årsredovisning 2025

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	3
Föreningens ändamål	3
Allmänt	3
Medlemmar	3
Förtroendeuppdrag	4
Stämman och styrelsesammanträden	4
Ekonomiska nyckeltal	4
Underhåll	6
Händelser under året	6
Förvaltningsberättelse	7
Verksamhet	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	12

769614-7466

Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utlängan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens ändamål

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

Allmänt

På föreningens fastigheter finns två radhus med fyra lägenheter i varje. Lägenheterna är i två plan. Varje lägenhet har en boendeyta på 130 m². Utanför varje lägenhet finns en innergård med förråd. I anslutning till varje hus finns en byggnad med sop- och elrum. Den totala boendeytan uppgår till 1 040 m² och markarean till 4 926 m².

Fastighetsbeteckningarna är Kronhagen 3:15 (2 458 m²) och Kronhagen 3:17 (2 468 m²).

Föreningens säte är i distrikt Bunge, Region Gotland. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-07-13.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med tomträtt och har del i samfälligheten Kronhaga Strand (KSSF 717913-1391).

Det finns inga kommersiella lokaler i husen.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Gotland (Avtal 121515). Försäkringsskyddet omfattar egendomsförsäkring (fullvärde), ansvarsförsäkring och personförsäkring (bl.a. olycksfallsskada som drabbar boende/styrelseledamot under uppdrag för föreningens räkning).

Medlemmar

Föreningen har 16 medlemmar bosatta i åtta bostadsrätter:

Anne och Lars Elfström
Kerstin Blomberg och Gustaf Edström
Ros-Marie Hansén, Sotirios Awraam och Stergios Awraam
Lisbeth Stenbom Eklund och Arne Eklund
Bonnie Bernström och Bengt Westerberg
Irene och Calle Brobäck
Mona-Lisa Ringbom
Susanne och Bo Lundin

769614-7466

Förtroendeuppdrag

Styrelse

Bengt Westerberg	Ordförande
Calle Brobäck	Vice ordförande
Gustaf Edström	Kassör
Sotirios Awraam	Sekreterare

Revisor

Lars Elfström

Valberedning

Mona-Lisa Ringbom

Stämma och styrelsesammanträden

Föreningens ordinarie stämma hölls den 27 juni 2025.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Ekonomiska nyckeltal

Enligt Bokföringsnämndens (BFN) regler ställs krav på upplysningar och information, på nyckeltal som ska redovisas och på upprättande av en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalysen återfinns i Förvaltningsberättelsen efter Resultat- och balansräkningarna.

Alla kostnader anges i kronor per lägenhet och per kvadratmeter boendeyta.

Nyckeltal		Kr per lgh			Kr per m ² boyta		
		2025	2024	2023	2025	2024	2023
Årsavgift	1	64 650	62 100	62 100	497	478	478
Skuldsättning/Lån	2	790 064	798 353	806 642	6 077	6 141	6 205
Sparande		8 726	neg	neg	neg	neg	neg
Räntekänslighet	3	12,2	12,9	13,0	12,2	12,9	13,0
Energikostnad/El	4	1 862	1 692	1 708	14	13	13
Driftkostnad		28 044	31 715	33 136	216	244	255
Resultat	5	-14 800	-31 693	-25 385	-114	-244	-195
Amortering	2	8 289	8 289	8 289	64	64	64
Årsavg/Rörelseint	6	100%	100%	100%	100%	100%	100%
.							

Anm.

1 Avgifter

Avgifterna uppgick under första halvåret 2025 till 5 175 kr/mån och under andra halvåret till 5 600 kr/mån (5 175 kr/månad).

Fakturering har skett kvartalsvis med 15 525 kr resp. 16 800 kr (15 525 kr) vilket motsvarar 64 650 kr (62 100 kr) per år och lägenhet.

Den totala avgiften för de 8 lägenheterna år 2025 uppgick till 517 200 kr (496 800 kr).

769614-7466

2 Lån

Tillgångar	Värde	Avskrivningstid
Byggnader och mark	17 985 977 kr	100 år (1% per år)
Bastu och brygga	17 600 kr	20 år (5% per år)
Lagfarter och pantbrev	117 308 kr	100 år (1% per år)

Brf Utlängan hade 2025-12-31 fem lån hos Handelsbanken på tillsammans 6 320 514 kr. Däri ingår ett lån som tecknades år 2021 (600 000 kr) i anslutning till balkongrenoveringar.

Årets räntekostnader uppgick till 227 384 kr (288 383 kr) och amorteringarna till 66 312 kr. Den genomsnittliga räntenivån under året var 3,62 % och vid årets slut 3,16 %.

Sedan tidigare löpande samt under år 2025 omtecknade lån:

Lån Nr	Skuld (kr)	Villkorsänd.	Ränta	Amort	Utg skuld.	Kommande
1	1 364 238	2025-07-30	3,13%	16 456	1 347 782	2026-07-30
2	594 000	2025-10-30	3,07%	2 000	592 000	2026-10-30
3	1 514 238	2025-03-01	3,27%	16 456	1 497 782	2026-03-01
4	1 560 600	2025-06-01	3,25%	16 400	1 544 200	2027-06-01
5	1 353 750	2025-09-30	3,07%	15 000	1 338 750	2026-09-30
	<u>6 386 826</u>			<u>66 312</u>	<u>6 320 514</u>	

3 Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med totala intäkten för 2026 uppgår till 11,5. Det innebär att för att finansiera en räntehöjning med 1 procentenhet behöver avgifterna höjas med 11,5 %.

En sådan avgiftshöjning innebär en ökad kostnad per lägenhet med cirka 658 kr/månad eller cirka 5,06 kr/m².

4 Energikostnad

I Brf Utlängan betalas elen för lägenheterna av resp. andelsägare. Elförbrukningen för åretruntboende varierar mellan 9 000 och 12 000 kWh/år.

Föreningen har en årlig gemensam elförbrukning kring 1 500 kWh till en kostnad av cirka 15 000 kr, varav cirka 8 000 kr avser den fasta abonnemangsavgiften.

5 Resultat	2025	2024	2023	2022
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-118	-254	-203	-42
Soliditet (%)	64,6	64,3	64,8	64,8

6 Årsavgift i förhållande till de totala rörelseintäkterna

Brf Utlängan har inga intäkter utöver medlemmarnas avgifter, d.v.s. årsavgifterna utgör 100 % av rörelseintäkterna.

Styrelsen har under år 2025 utfört ekonomihantering och bokföring i egen regi med stöd av redovisningssystemen Fortnox (jan-juni) och Spirix (juli-dec).

Programvarukostnaden uppgick till 4 344 kr vilket kan jämföras med tidigare redovisningskostnader för Söderorts Bokföringstjänst AB på 12 500 kr/år.

769614-7466

Underhåll

Contact gick i början av året igenom samtliga kopplingsscheman i lägenheterna och korrigerade felaktigheter. Samtidigt genomfördes en kontroll av jordfelsbrytarna som vid behov byttes ut.

Styrelsen har under året påbörjat arbetet med en uppdaterad underhållsplan vilken kommer att fastställas under 2026.

Händelser under året

Sex bostadsrättsinnehavare har under året installerat solceller. Elladdare har installerats till fyra lägenheter och kommer under 2026 att installeras till de två resterande.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Flerårsöversikt (TKr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	517	497	497	432
Resultat efter finansiella poster	-118	-254	-203	-42

Kommentar till resultat och soliditet

Det ekonomiska resultatet förbättrades under 2025 till följd av sänkta räntor och höjda avgifter. De likvida medlen ökade under året marginellt. Soliditeten är oförändrad. Utgående räntor är i slutet av året lägre än genomsnittet under 2025 vilket talar för en ytterligare sänkning av räntekostnaderna under 2026. Avgifterna har höjts med 2 % vid årsskiftet 2025/26 och styrelsen har beslutat att de framöver ska höjas med 2 % per år. Det skapar möjligheter att bygga upp en rimlig reserv för kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 800 000	-474 476	-253 540	12 071 984
Disp. av föregående års resultat		-253 540	253 540	0
Årets resultat			-118 399	-118 399
Belopp vid årets utgång	12 800 000	-728 016	-118 399	11 953 585
Ansamlad förlust t.o.m. år 2023		-474 476		
Förlust år 2024		-253 540		
Årets förlust		<u>-118 399</u>		
Ansamlad förlust		-846 415		

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten om 846 415 kr överförs i ny räkning.

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

Resultaträkning	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Medlemsavgifter		517 200	496 800
Rörelsekostnader	2		
Fastighetskostnader		-224 355	-249 721
Personalkostnader			-3 996
Avskrivningar		-188 204	-188 209
Summa rörelsekostnader		-412 559	-441 926
Rörelseresultat		104 641	58 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter mm		4 344	5 598
Räntekostnader	3	-227 384	-314 012
Summa finansiella poster		-223 040	-308 414
Totala kostnader		-635 599	-750 340
Årets resultat		-118 399	-253 540

769614-7466

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar	4		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 985 977	18 170 653
Bastu och Brygga	6	17 600	19 800
Lagfarter och pantbrev	7	117 308	118 636
Summa materiella anläggningstillgångar		18 120 885	18 309 089
Summa anläggningstillgångar		18 120 885	18 309 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		147	75 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 347	16 995
Summa kortfristiga fordringar		18 494	92 415
Kassa och bank			
Kassa och bank		368 344	363 800
Summa kassa och bank		368 344	363 800
Summa omsättningstillgångar		386 838	456 215
SUMMA TILLGÅNGAR		18 507 723	18 765 304
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 800 000	12 800 000
Summa bundet eget kapital		12 800 000	12 800 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-728 016	-474 476
Årets resultat		-118 399	-253 540
Summa fritt eget kapital		-846 415	-728 016
Summa eget kapital		11 953 585	12 071 984
Långfristiga skulder			
Banklån	8	6 320 514	6 386 826
Summa långfristiga skulder		6 320 514	6 386 826
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder/Leverantörsskulder		380	0
Skatteskulder		78 000	150 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		155 244	155 998
Summa kortfristiga skulder		233 624	306 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 507 723	18 765 304

769614-7466

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	104 641	54 874
Avskrivningar	188 204	188 209
Ränteintäkter	4 344	5 598
Räntekostnader	<u>-227 384</u>	<u>-314 012</u>
Kassaflöde löpande verksamheten före förändringar rörelsekapital	69 805	-65 351
Förändringar rörelsekapital		
Rörelsefordringar	73 921	-4 255
Rörelseskulder	<u>-72 870</u>	<u>55 206</u>
	1 051	50 951
Kassaflöde löpande verksamheten	70 856	-14 380
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-66 312	-66 312
Kassaflöde finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	4 544	-80 692
Likvida medel vis årets början	<u>363 800</u>	<u>444 492</u>
Likvida medel vid årets slut	368 344	363 800

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Driftkostnader

	2025	2024
Externa driftkostnader fastighet		
El för belysning	14 896	13 536
Vatten och avlopp	59 159	55 918
Städning och renhållning	5 050	5 091
Snöröjning		2 663
Reparation och underhåll av fastighet (OVK och tak)	13 931	34 800
Förbrukningsmaterial (proppar, färgpatroner ordf)	905	230
Fastighets-skatt	78 000	76 200
Fastighetsförsäkringspremier	22 484	24 629
Representation (ordf)	3 774	773
Externa tjänster (hjärtstartare, Boverket, Adressändring)	2 197	1 320
Programvaror (Fortnox, Spiris)	4 344	3 285
Förbrukningsinventarier (Gräsklippare)		7 678
Bankkostnader	2 420	1 658
Föreningsavgifter, avdragsgilla	2 500	5 540
Avgift KSSF Årsavgift	11 200	8 400
Avgift KSSF Extra		8 000
Summa driftkostnader fastighet	224 355	249 751
Driftkostnader personal styrelsearvoden		3 966
Summa driftkostnader	224 355	253 717

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader banklån, ej periodiserade		313 921
Upplupna räntekostnader från år 2023 till år 2024		-25 538
Räntekostnader banklån	227 384	288 383

Not 4 Anläggningstillgångar och tillämpade avskrivningstider

Byggnader och mark	18 170 653 kr	100 år (1% per år)
Bastu och brygga	19 800 kr	20 år (5% per år)
Lagfarter och pantbrev	118 636 kr	100 år (1% per år)

769614-7466

Not 5 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 117 885	20 117 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 117 885	20 117 885
Ingående avskrivningar	-1 947 232	-1 762 553
Årets avskrivningar	-184 676	-184 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 131 908	-1 947 232
Utgående redovisat värde	17 985 977	18 170 653
Not 6 Bastu och Brygga	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 000	44 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 000	44 000
Ingående avskrivningar	-24 200	-22 000
Årets avskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 400	-24 200
Utgående redovisat värde	17 600	19 800
Not 7 Lagfarter och Pantbrev	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 000	133 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 000	133 000
Ingående avskrivningar	-14 364	-13 034
Årets avskrivningar	-1 328	-1 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 692	-14 364
Utgående redovisat värde	117 308	118 636
Not 8 Banklån Handelsbanken	2025-12-31	2024-12-31
	-6 320 514	-6 386 826

Underskrifter

Fårösund 2026-05-13

Bengt Westerberg
Ordförande

Calle Brobäck

Gustaf Edström

Sotirios Avraam

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Elfström
Revisor