Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Boklok Kaptenen i Visby
Org nr: 769633–0765

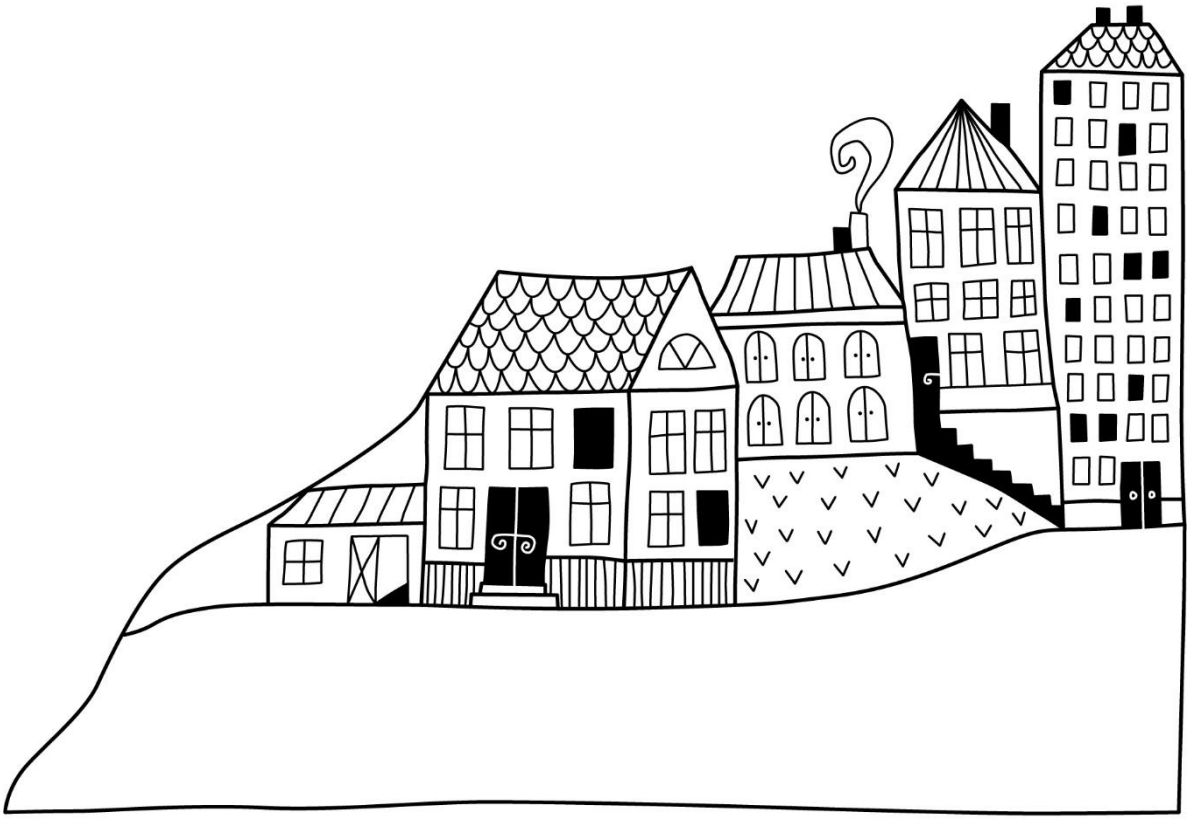


Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Ordlista



Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boklok Kaptenen i Visby får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-21 hos Bolagsverket. Nuvarande stadgar registrerades 2016-10-21. Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 82 lägenheter fördelat på 5 huskroppar i Gotlands kommun.
Styrelsen har godkänt kostnadskalkylen och den blev intygsgiven den 2018-05-24.
2017-08-24 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd att ta emot förskott från Bolagsverket.
2018-06-21 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd att upplåta från Bolagsverket.
Köpebrev för marken undertecknades 2017-10-20.

Gällande att några åtgärder från garantibesiktningarna inte är helt avslutade har det varit en del strul, detta dels på grund av åtgärder som dragit ut på tiden och även kopplat till att vi bytte förvaltare. Arbetet är därför inte helt avslutat och slutredovisat.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år, vilket beror på ökade avskrivningar. De ökade avskrivningarna beror på att föreningen under 2024 investerade i solceller och IMD-el som aktiverades som en anläggningstillgång med en viss avskrivningsperiod.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras. detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 196% till 183%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 824 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 536 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Sergeanten 4 i Visby i Gotlands Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 82 lägenheter samt 75 st p-platser varav 5 st med laddstationer. 5 st gästparkeringar finns på gemensam gästparkering. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Ada Blocks gata 3A-G, 5A-G, 7A-G, Stora Törnekvior 21A-F, 23A-F.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Gotland. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	34
3 rum och kök	28
4 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	81	varav 10 st med laddstationer
Gästparkeringar	6	

Total tomtarea	10 969 m²
Total bostadsarea	5 262 m²
Årets taxeringsvärde	134 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	125 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
GEAB	El & fjärrvärme
Ragnsells	Hämtning källsorterat material
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen (ISS)	Lokalvård
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Kone	Hissar

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 215 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hissar	52 436

Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Bendelin	Ordförande	2026
Lena Wallgren	Sekreterare	2027
Kenneth Larsson	Vice ordförande	2027
Ted Svensson	Ledamot	2026
Jonte Söderling	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Larsson	Suppleant	2026
Mattias Thunberg	Suppleant	2026
Nadja Thunberg	Suppleant	2026
Thomas Alverbro	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter - två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 794 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år, 17 st).

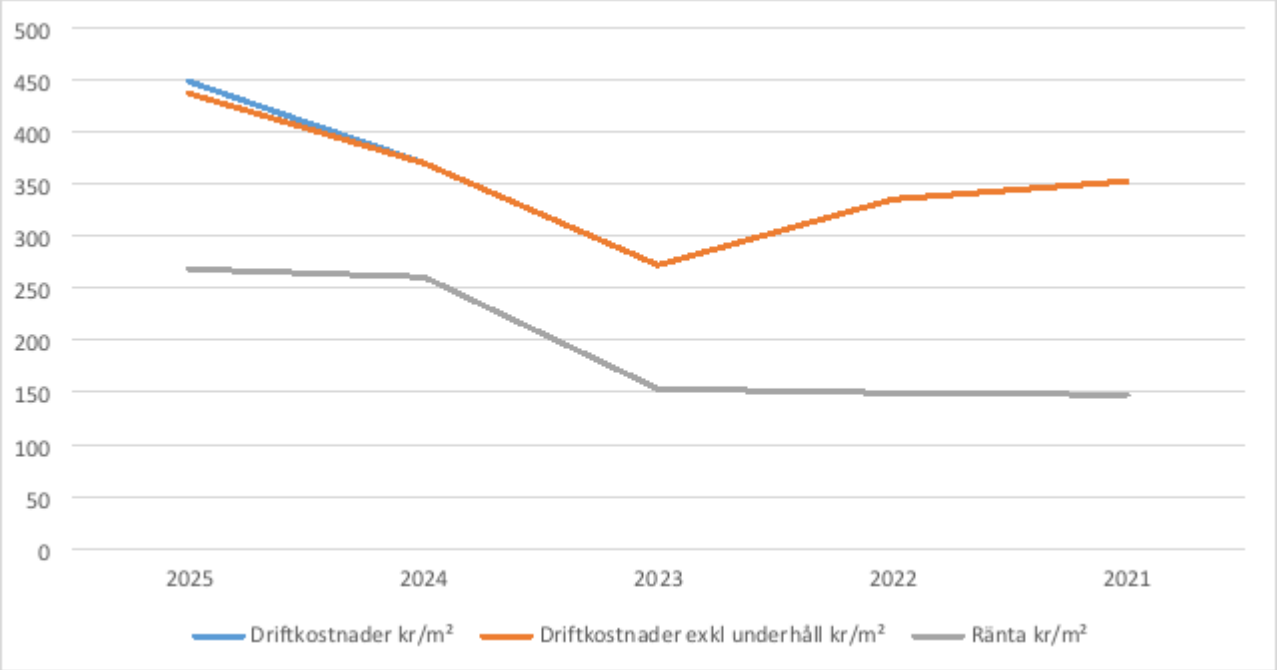
Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	5 035	4 496	4 133	4 037
Rörelsens intäkter	5 035	4 498	4 157	4 038
Resultat efter finansiella poster*	−1 288	−1 196	−323	−299
Resultat exkl avskrivningar	536	484	1 310	1 333
Balansomslutning	201 287	203 078	204 943	204 103
Årets kassaflöde	27	−459	72	843
Soliditet %*	67	67	67	68
Likviditet %	183	196	225	273
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	886	787	723	702
Driftkostnader kr/kvm	447	369	272	334
Energikostnad kr/kvm*	275	217	179	172
Underhållsfond kr/kvm	215	180	135	90
Sparande kr/kvm*	112	92	249	253
Ränta kr/kvm	267	260	154	150
Skuldsättning kr/kvm*	12 280	12 405	12 530	12 362
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 280	12 405	12 530	12 362
Räntekänslighet %*	13,9	15,8	17,3	17,6

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 092221155575783454 60 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:
Föreningen uppvisar ett negativt resultat om -1 287 557 kr i årets resultaträkning som beror på de höga avskrivningarna föreningen har. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och exkluderar man dessa från resultatet uppvisar föreningen ett positivt resultat om 536 278 kr.

Document ID 092221155575783454 60 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	139 650 000	947 580	−2 537 054	−1 195 740
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 195 740	1 195 740
Reservering underhållsfond		236 790	−236 790	
Ianspråktagande av underhållsfond		−52 436	52 436	
Årets resultat				−1 287 557
Vid årets slut	**139 650 000**	**1 131 934**	**−3 917 148**	**−1 287 557**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 732 794
Årets resultat	−1 287 557
Årets fondreservering enligt stadgarna	−236 790
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 436
Summa	**−5 204 706**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 5 204 706**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 034 599	4 496 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	2 277
Summa rörelseintäkter		**5 034 959**	**4 498 442**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 350 014	−1 942 593
Övriga externa kostnader	Not 5	−679 825	−681 951
Personalkostnader	Not 6	−91 056	−97 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 823 835	−1 680 011
Summa rörelsekostnader		**−4 944 729**	**−4 402 409**
Rörelseresultat		**90 231**	**96 033**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 370	81 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 408 158	−1 372 841
Summa finansiella poster		**−1 377 788**	**−1 291 774**
Resultat efter finansiella poster		**−1 287 557**	**−1 195 740**
Årets resultat		**−1 287 557**	**−1 195 740**

Document ID 092221155557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	195 707 488	197 331 626
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 420 426	2 620 123
Summa materiella anläggningstillgångar		**198 127 914**	**199 951 749**
Summa anläggningstillgångar		**198 127 914**	**199 951 749**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	25 172	24 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	162 303	157 074
Summa kortfristiga fordringar		**187 475**	**181 955**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 972 055	2 944 690
Summa kassa och bank		**2 972 055**	**2 944 690**
Summa omsättningstillgångar		**3 159 530**	**3 126 645**
Summa tillgångar		**201 287 444**	**203 078 393**

Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 650 000	139 650 000
Fond för yttre underhåll		1 131 934	947 580
Summa bundet eget kapital		**140 781 934**	**140 597 580**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 917 148	−2 537 054
Årets resultat		−1 287 557	−1 195 740
Summa fritt eget kapital		**−5 204 706**	**−3 732 794**
Summa eget kapital		**135 577 228**	**136 864 786**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 815 251	20 625 334
Summa långfristiga skulder		**21 815 251**	**20 625 334**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 801 999	44 649 916
Leverantörsskulder		355 017	323 321
Övriga skulder		53 874	25 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	684 075	589 243
Summa kortfristiga skulder		**43 894 965**	**45 588 273**
Summa eget kapital och skulder		**201 287 444**	**203 078 393**

Document ID 092221155557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	90 231	96 033
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 823 835	1 680 011
	1 914 066	**1 776 044**
Erhållen ränta	30 370	81 067
Erlagd ränta	−1 408 158	−1 372 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**536 278**	**484 270**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−5 520	32 677
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−1 693 308	22 493 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−1 162 550**	**23 010 398**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark (solceller)	0	2 325 943
Investeringar i inventarier (aktivering solceller och IMD-el)	0	−2 631 640
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−305 697**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	1 189 917	−23 163 209
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 189 917**	**−23 163 209**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	27 365	−458 505
Likvida medel vid årets början	2 944 690	3 403 195
Likvida medel vid årets slut	2 972 055	2 944 690
Kassa och Bank BR	2 972 055	2 944 690

Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer (laddstolpar)	Linjär	10
Solceller	Linjär	15
IMD – Individuell mätning och debitering	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 177 216	3 994 176
Hyror, p-platser	330 698	324 164
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−7 770	−10 012
Elavgifter	279 764	28 774
Kabel-tv-avgifter	206 640	120 540
Övriga ersättningar	32 374	22 785
Övriga sidointäkter	15 677	15 752
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−13
Summa nettoomsättning	**5 034 599**	**4 496 165**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	360	2 277
Summa övriga rörelseintäkter	**360**	**2 277**

Document ID 092221155557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−52 436	0
Reparationer	−214 869	−201 951
Försäkringspremier	−81 559	−85 849
Kabel- och digital-TV	−210 077	−139 271
Serviceavtal	−85 767	−13 850
Obligatoriska besiktningar	−10 606	−71 952
Bevakningskostnader	0	−1 563
Snö- och halkbekämpning	−46 373	−48 638
Förbrukningsinventarier	−2 290	−9 816
Vatten	−520 051	−472 650
Fastighetsel	−526 330	−291 216
Hushållsel	0	923
Uppvärmning	−401 682	−381 516
Sophantering och återvinning	−195 967	−221 982
Förvaltningsarvode drift	−2 006	−3 263
Summa driftskostnader	**−2 350 014**	**−1 942 593**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−593 827	−606 889
Lokalkostnader	−500	0
Hyra inventarier & verktyg	−788	0
IT-kostnader	−2 909	−2 685
Arvode, yrkesrevisorer	−25 563	−24 268
Övriga förvaltningskostnader	−1 908	−12 819
Kreditupplysningar	−840	−759
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−34 211	−24 519
Kontorsmateriel	0	−2 073
Telefon och porto	−5 626	0
Konsultarvoden	−8 055	0
Bankkostnader	−5 599	−7 940
Summa övriga externa kostnader	**−679 825**	**−681 951**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−70 000	−75 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−900	0
Övriga personalkostnader	0	−350
Sociala kostnader	−20 156	−22 504
Summa personalkostnader	**−91 056**	**−97 854**

Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 624 138	−1 624 138
Avskrivning Installationer	−199 697	−55 874
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 823 835**	**−1 680 011**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 065	80 490
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	79
Övriga ränteintäkter	291	497
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**30 370**	**81 067**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 406 733	−1 370 739
Övriga räntekostnader	−1 426	−2 101
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 408 158**	**−1 372 841**

Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	162 413 762	164 739 705
Mark	44 392 000	44 392 000
	206 805 762	**209 131 705**
Årets anskaffning		
Solceller	0	0
Omklassificering	0	−2 325 943
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**206 805 762**	**206 805 762**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 474 137	−7 849 999
	−9 474 137	**−7 849 999**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 624 138	−1 624 138
	−1 624 138	**−1 624 138**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 098 274**	**−9 474 137**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**195 707 488**	**197 331 625**
Varav		
Byggnader	151 315 488	152 939 625
Mark	44 392 000	44 392 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	134 400 000	125 400 000
Totalt taxeringsvärde	**134 400 000**	**125 400 000**
varav byggnader	*123 000 000*	*114 000 000*
varav mark	*11 400 000*	*11 400 000*

Document ID 092221155575783454 60 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	79 325	79 325
Solceller	2 142 193	
IMD	489 448	
	2 710 966	**79 325**
Årets anskaffningar		
Omklassificering solceller	0	2 142 193
Omklassificering IMD	0	183 750
Nyanskaffning IMD och Solceller	0	305 698
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 710 966**	**2 710 966**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−42 900	−34 967
Solceller	−35 705	
IMD	−12 236	
	−90 841	**−34 967**
Årets avskrivningar		
Installationer	−7 933	−7 933
Solceller	−142 820	−35 705
IMD	−48 945	−12 236
	−199 697	**−55 874**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−290 539**	**−90 842**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**2 420 426**	**2 620 125**
Varav		
Installationer	28 492	36 424
Solceller	1 963 668	2 106 488
IMD	428 267	477 211

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 172	24 881
Summa övriga fordringar	**25 172**	**24 881**

Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	30 065	0
Förutbetalda försäkringspremier	13 906	13 437
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	143 637
Förutbetald elavgift	58 817	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 484	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 031	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**162 303**	**157 074**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 848 848	1 848 848
Företagskonto	196 650	167 690
Transaktionskonto	926 557	928 152
Summa kassa och bank	**2 972 055**	**2 944 690**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	64 617 250	65 275 250
Nästa års villkorsändring av lån (kortfristig del av långfristiga skulder)	−42 166 667	−43 991 916
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−635 332	−658 000
Långfristig skuld vid årets slut	**21 815 251**	**20 625 334**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2025-03-01	21 283 333,00	−21 083 333,00	200 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,44%	2025-03-03	22 708 583,00	−22 450 583,00	258 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-03-01	21 283 334,00	0,00	200 000,00	21 083 334,00
SBAB	2,63%	2026-12-02	0,00	21 283 333,00	0,00	21 083 333,00
SBAB	2,79%	2027-11-22	0,00	22 450 583,00	0,00	22 450 583,00
Summa			**65 275 250,00**	**0,00**	**658 000,00**	**64 617 250,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 635 332 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta 5 åren uppgår till 2 541 328 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 61 440 590 kr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 21 083 334 kr och SBAB:s lån om 21 083 333 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 783	11 783
Upplupna räntekostnader	110 076	98 494
Upplupna driftskostnader	0	52 981
Upplupna elkostnader	54 110	52 869
Upplupna värmekostnader	49 459	49 145
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	37 500	37 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	405 147	270 471
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**684 075**	**589 243**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	67 300 000	67 300 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 6 maj 2026.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande Simon Bendelin,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Kenneth Larsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Lena Wallgren,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Ted Svensson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Jonte Söderling,	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Roger Mirchandani/ Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Document ID 09222115557578345460 Signed SB, KL, LW, TS, JS, RM

Verification

Document ID 09222115557578345460

Document

Brf BoKlok Kaptenen Årsredovisning 2025 signera
Main document
22 pages
Initiated on 2026-05-18 13:07:39 CEST (+0200) by Marziyeh Hassani (MH)
Finalised on 2026-05-25 10:43:45 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)
Riksbyggen
marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Simon Bendelin (SB)
simon.bendelin@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "Lars Simon Bendelin"
Signed 2026-05-24 10:01:00 CEST (+0200)

Kenneth Larsson (KL)
kenneth.roklunds@icloud.com

The name returned by Swedish BankID was "KENNETH LARSSON"
Signed 2026-05-20 01:49:01 CEST (+0200)

Lena Wallgren (LW)
lena_wallgren@hotmail.com

The name returned by Swedish BankID was "Lena Ingela Wallgren"
Signed 2026-05-24 22:15:28 CEST (+0200)

Ted Svensson (TS)
ted.svensson90@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "TED SVENSSON"
Signed 2026-05-24 10:49:08 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557578345460

Jonte Söderling (JS) jonte.soderling@teamvisby.com	Roger Mirchandani (RM) roger.mirchandani@lr-revision.se
The name returned by Swedish BankID was "JONTE SÖDERLING" Signed 2026-05-24 21:04:48 CEST (+0200)	The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani" Signed 2026-05-25 10:43:45 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boklok Kaptenen i Visby
Org.nr 769633-0765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Kaptenen i Visby för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

Document ID 09222115557578347152 Signed RM

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Kaptenen i Visby för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Document ID 09222115557578347152 Signed RM

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den

_____
Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Document ID 09222115557578347152 Signed RM

Verification

Document ID 09222115557578347152

Document

Boklok Kaptenen rev.ber. 2025
Main document
3 pages
Initiated on 2026-05-18 13:09:51 CEST (+0200) by Marziyeh Hassani (MH)
Finalised on 2026-05-25 10:42:53 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)
Riksbyggen
marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Roger Mirchandani (RM)
roger.mirchandani@lr-revision.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"
Signed 2026-05-25 10:42:53 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Boklok Kaptenen i Visby

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Boklok Kaptenen i Visby i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet