

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Boklok Kaptenen i Visby  
Org nr: 7696330765





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boklok Kaptenen i  
Visby får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år, detta till stor del på grund av högre räntekostnader. Även högre kostnader för bl.a digitala tjänster, reparationer, förvaltningstjänster och sophantering har påverkat årets resultat negativt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 225% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 680 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 484 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Sergeanten 4 i Visby. i Gotlands Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader 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.

### 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 laddstolpar
Gästparkeringar	6	

Total tomtarea 10 969 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 262 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 125 400 000 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 202 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Simon Bendelin	Ordförande	2026
Kenneth Larsson	Vice Ordförande	2025
Lena Wallgren	Sekreterare	2025
Jonte Söderling	Ledamot	2025
Ted Svensson	Ledamot	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Joakim Larsson	Suppleant	2026
Mattias Thunberg	Suppleant	2026
Nadja Thunberg	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Helena Liljeström	2025

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 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 759 kr/m<sup>2</sup>/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 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

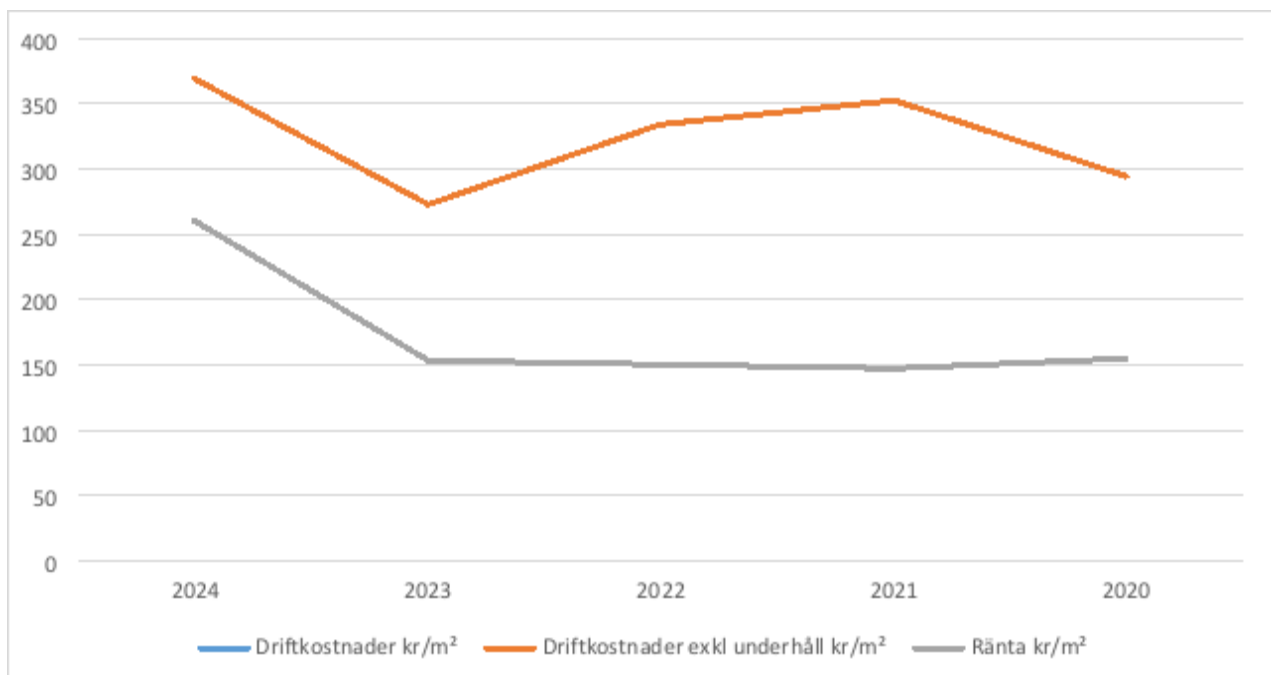


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 496	4 133	4 037	3 844
Rörelsens intäkter	4 498	4 157	4 038	3 879
Resultat efter finansiella poster*	-1 196	-323	-299	-695
Resultat exkl avskrivningar	484	1 310	1 333	937
Balansomslutning	203 078	204 943	204 103	204 932
Årets kassaflöde	-459	72	843	267
Soliditet %*	67	67	68	68
Likviditet %	196	225	273	222
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	787	723	702	675
Driftkostnader kr/kvm	369	272	334	353
Energikostnad kr/kvm*	217	179	172	157
Underhållsfond kr/kvm	180	135	90	60
Sparande kr/kvm*	92	249	253	178
Ränta kr/kvm	260	154	150	147
Skuldsättning kr/kvm*	12 405	12 530	12 362	12 476
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 405	12 530	12 362	12 476
Räntekänslighet %*	15,8	17,3	17,6	18,5

\* obligatoriska nyckeltal



## 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.

### Förlust:

Föreningen gör ett större negativt resultat om -1 195 740 än föregående år, detta till stor del på grund av högre räntekostnader. Även ökade driftkostnader såsom reparationer, fastighetsel, uppvärmning och sophantering ligger till grund för det negativa resultatet. Föreningen beslutade att öka avgifterna med 5% från och med februari 2025 för att möta de ökade kostnaderna.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	139 650 000	710 790	-1 977 695	-322 569
Disposition enl. årsstämmobeslut			-322 569	322 569
Reservering underhållsfond		236 790	-236 790	
Årets resultat				-1 195 740
<b>Vid årets slut</b>	<b>139 650 000</b>	<b>947 580</b>	<b>-2 537 054</b>	<b>-1 195 740</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 300 264
Årets resultat	-1 195 740
Årets fondreservering enligt stadgarna	-236 790
<b>Summa</b>	<b>-3 732 794</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 732 794**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 496 165	4 132 507
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 277	24 608
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 498 442</b>	<b>4 157 115</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 942 593	-1 432 737
Övriga externa kostnader	Not 5	-681 951	-586 750
Personalkostnader	Not 6	-97 854	-85 424
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 680 011	-1 632 070
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 402 409</b>	<b>-3 736 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>96 033</b>	<b>420 134</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	81 067	66 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 372 841	-809 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 291 774</b>	<b>-742 703</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 195 740</b>	<b>-322 569</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 195 740</b>	<b>-322 569</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	197 331 626	201 281 706
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 620 123	44 357
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>199 951 749</b>	<b>201 326 062</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>199 951 749</b>	<b>201 326 062</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	24 881	24 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	157 074	190 248
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>181 955</b>	<b>214 632</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 944 690	3 403 195
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 944 690</b>	<b>3 403 195</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 126 645</b>	<b>3 617 827</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>203 078 393</b>	<b>204 943 890</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	139 650 000	139 650 000
Fond för yttre underhåll	947 580	710 790
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>140 597 580</b>	<b>140 360 790</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 537 054	-1 977 695
Årets resultat	-1 195 740	-322 569
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 732 794</b>	<b>-2 300 264</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>136 864 786</b>	<b>138 060 526</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	43 788 542
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 625 334</b>	<b>43 788 542</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 145 833
Leverantörsskulder	Not 16	152 961
Övriga skulder	Not 17	325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	795 703
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>45 588 273</b>	<b>23 094 822</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>203 078 393</b>	<b>204 943 890</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Urveckling i Sverige AB -



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	96 033	420 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 680 011	1 632 070
	<b>1 776 044</b>	<b>2 052 204</b>
Erhållen ränta	81 067	66 387
Erlagd ränta	-1 372 841	-809 090
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>484 270</b>	<b>1 309 501</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	32 677	-74 542
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	22 493 451	21 824 853
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23 010 398</b>	<b>23 059 812</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark (solceller)	2 325 943	-2 325 943
Investeringar i inventarier (Aktivering solceller + IMD)	-2 631 640	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-305 697</b>	<b>-2 325 943</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av skuld	-23 163 208	-20 661 458
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-23 163 208</b>	<b>-20 661 458</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-458 505	72 411
Likvida medel vid årets början	3 403 195	3 330 784
Likvida medel vid årets slut	2 944 690	3 403 195
Kassa och Bank BR	2 944 690	3 403 195

# 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast fr.o.m. det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

## 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 994 176	3 803 832
Hyror, p-platser	324 164	324 713
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 012	-11 544
Elavgifter	28 774	834
Kabel-tv-avgifter	120 540	0
Övriga ersättningar	22 785	14 672
Övriga sidointäkter	15 752	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 496 165</b>	<b>4 132 507</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	24 128
Övriga rörelseintäkter	2 277	480
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 277</b>	<b>24 608</b>

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Reparationer	-201 951	-101 350
Försäkringspremier	-85 849	-86 748
Kabel- och digital-TV	-139 271	0
Serviceavtal	-13 850	-30 998
Obligatoriska besiktningar	-71 952	-7 573
Bevakningskostnader	-1 563	-3 125
Snö- och halkbekämpning	-48 638	-70 902
Förbrukningsinventarier	-9 816	-4 441
Vatten	-472 650	-468 927
Fastighetsel	-291 216	-139 478
Hushållsel	923	0
Uppvärmning	-381 516	-335 909
Sophantering och återvinning	-221 982	-175 734
Förvaltningsarvode drift	-3 263	-7 553
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 942 593</b>	<b>-1 432 737</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-606 889	-518 741
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 268	-16 426
Övriga förvaltningskostnader	-12 819	-9 105
Kreditupplysningar	-759	-780
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 519	-12 779
Representation	0	-476
Kontorsmateriel	-2 073	0
Konsultarvoden	0	-6 000
Bankkostnader	-7 940	-4 299
Övriga externa kostnader	0	-18 144
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-681 951</b>	<b>-586 750</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-75 000	-65 000
Övriga personalkostnader	-350	0
Sociala kostnader	-22 504	-20 424
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-97 854</b>	<b>-85 424</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 624 138	-1 624 138
Avskrivning Installationer	-55 874	-7 933
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 680 011</b>	<b>-1 632 070</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	80 490	66 106
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	79	25
Övriga ränteintäkter	497	256
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>81 067</b>	<b>66 387</b>



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 370 739	-808 155
Övriga räntekostnader	-2 101	-935
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 372 841</b>	<b>-809 090</b>
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	164 739 705	162 413 762
Mark	44 392 000	44 392 000
	<b>209 131 705</b>	<b>206 805 762</b>
<b>Årets anskaffning</b>		
Solceller	0	2 325 943
Omklassificering	-2 325 943	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>206 805 762</b>	<b>209 131 705</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 849 999	-6 225 861
	<b>-7 849 999</b>	<b>-6 225 861</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 624 138	-1 624 138
	<b>-1 624 138</b>	<b>-1 624 138</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 474 137</b>	<b>-7 849 999</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>197 331 625</b>	<b>201 281 706</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	152 939 625	156 889 706
Mark	44 392 000	44 392 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	125 400 000	125 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>125 400 000</b>	<b>125 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>114 000 000</i>	<i>114 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	79 325	79 325
	<b>79 325</b>	<b>79 325</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Omklassificering solceller	2 142 193	0
Omklassificering IMD	183 750	0
Nyanskaffning IMD och Solceller	305 698	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 710 966</b>	<b>79 325</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-34 967	-27 036
	<b>-34 967</b>	<b>-27 036</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-55 874	-7 933
	<b>-55 874</b>	<b>-7 933</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-90 841</b>	<b>-34 967</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 620 125</b>	<b>44 356</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	2 620 125	52 289
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>		
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	24 881	24 384
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>24 881</b>	<b>24 384</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	13 437	58 975
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 637	131 273
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>157 074</b>	<b>190 248</b>
<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Bankmedel	1 848 848	2 568 358
Företagskonto	167 690	138 316
Transaktionskonto	928 152	696 522
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 944 690</b>	<b>3 403 195</b>



## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	65 275 250	65 934 375
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-658 000	-662 500
Nästa års omsättning av lån (kortfristig del av långfristiga skulder)	-43 991 916	-21 483 333
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 625 334</b>	<b>43 788 542</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,38%	2024-03-01	21 483 333,00	-21 433 333,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,44%	2024-08-29	1 484 375,00	-1 468 750,00	15 625,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2025-03-01	21 483 333,00	0,00	200 000,00	21 283 333,00
STADSHYPOTEK	3,44%	2025-03-03	0,00	22 902 083,00	193 500,00	22 708 583,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-03-01	21 483 334,00	0,00	200 000,00	21 283 334,00
<b>Summa</b>			<b>65 934 375,00</b>	<b>0,00</b>	<b>659 125,00</b>	<b>65 275 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 658 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 64 617 250 kr till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 21 283 333 kr och 22 708 583 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.

## Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	317 060	152 489
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 115	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>323 175</b>	<b>152 489</b>

## Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	16 843	170
Clearing (oidentifierade inbetalningar)	8 950	155
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>25 793</b>	<b>325</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	11 783	10 212
Upplupna räntekostnader	98 494	71 036
Upplupna driftskostnader	52 981	66 300
Upplupna elkostnader	52 869	20 902
Upplupna värmekostnader	49 145	48 772
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	37 500	32 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	197 183
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	270 471	332 799
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>589 243</b>	<b>795 703</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	67 300 000	67 300 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Simon Bendelin

\_\_\_\_\_  
Kenneth Larsson

\_\_\_\_\_  
Lena Wallgren

\_\_\_\_\_  
Jonte Söderling

\_\_\_\_\_  
Ted Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revision & Redovisning i Visby AB

\_\_\_\_\_  
Roger Mirchandani  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557546466263

## Dokument

### Årsredovisning 2024

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-05-12 08:48:35 CEST (+0200) av

Sebastian Kippel (SK)

Färdigställt 2025-05-15 11:47:47 CEST (+0200)

## Initierare

Sebastian Kippel (SK)

Riksbyggen

sebastian.kippel@riksbyggen.se

## Signerare

Simon Bendelin (SB)

simon.bendelin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Simon Bendelin"

Signerade 2025-05-14 16:14:43 CEST (+0200)

Kenneth Larsson (KL)

kenneth.roklunds@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH LARSSON"

Signerade 2025-05-14 16:45:26 CEST (+0200)

Lena Wallgren (LW)

lena\_wallgren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Ingela Wallgren"

Signerade 2025-05-14 16:44:37 CEST (+0200)

Jonte Söderling (JS)

jonte.soderling@teamvisby.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONTE SÖDERLING"

Signerade 2025-05-13 09:49:18 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557546466263

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED SVENSSON"*  
*Signerade 2025-05-14 16:26:16 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roger Mirchandani"*  
*Signerade 2025-05-15 11:47:47 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

