

Årsredovisning för
BRF Kaptenshöjden
716456-8763

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kaptenshöjden, 716456-8763, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-04-22 fastigheten Glasmästaren 5 i Norrtälje kommun och är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens fastighet består av 32 lägenheter i fem flerbostadshus med adress Bolkavägen 11 A-E. Föreningen innehar marken med äganderätt. Den totala lägenhetsytan är 2 792 kvm. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, årligen avsättas minst 20 kr/kvm lägenhetsyta vilket innebär 55 840 kr. Fonden redovisas i årsbokslutet som bundet eget kapital och utgör 2025-12-31 kr 348 131.

Styrelsen bevakar kontinuerligt tillsammans med vår fastighetsförvaltning vad som kan behöva åtgärdas. Någon dokumenterad underhållsplan har ej upprättats och föreningen innehar ej någon del i en samfällighet.

Styrelsen har beslutat att införa "IMD" vilket innebär individuell mätning och debitering av förbrukning av vatten och el samt att installera solpaneler på taken till carportar och soprum. Sammanlagt installeras 84 paneler med en effekt på 450W per panel samt byte av vattenmätare för individuell mätning per lägenhet.

Fastighetsförvaltning

Fastighetens tekniska förvaltning har skett genom Sweax AB och den ekonomiska förvaltningen genom VIND Redovisning AB.

Föreningsaktiviteter

Vi har fortsatt våra gemensamma aktiviteter veckovis i Kajutan och utomhus under sommaren. I maj och oktober genomförde vi en gemensam trädgårdsdag då vi ordnade med föreningens utemiljö.

Årsmöte och styrelse

Årsmötet genomfördes i maj. Till styrelse omvaldes Sören Forslund och Rolf Janson, Petter Frank nyvaldes. Till styrelsesuppleant omvaldes Erik Viberg.

Till revisor valdes Martin Norling med Lars Åkesson som suppleant.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar. Samtliga lägenheter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 1 överlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Årsavgiften och är 835kr/kvm lägenhetsyta.

Under 2025 upptog föreningen två nya lån hos Roslagens Sparbank för att finansiera installationen av solpanelerna.

Låneuppgifter

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Långivare	Lån	Räntesats	Villkorsändringsdag
Roslagens Sparbank	4 749 000	2,81%	2026-11-15
Roslagens Sparbank	4 749 000	2,81%	2026-11-15
Roslagens Sparbank	4 749 000	2,81%	2026-11-15
Roslagens Sparbank	450 000	3,12%	2030-08-15
Roslagens Sparbank	304 500	3,28%	2030-11-15

Fastighetslånen utgjorde per 2025-12-31, 14 797 500 kr och total ränta har under året erlagts med 404 046 kr.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1998 och har åsatts värdeår 1998.

Enligt gällande lag blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt under fem år fr o m 1999-01-01.

För 2025 blev fastighetsavgiften 55 168 kr.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 405 002	2 368 004	2 140 838	2 001 603
Resultat efter finansiella poster	-55 304	-504 853	-192 265	135 488
Soliditet, %	46	47	44	44
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	835	818	742	-
Skuldsättning per kvm	5 300	5 103	5 881	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	5 300	5 103	5 881	-
Sparande per kvm	115	0	52	-
Räntekänslighet	6	6	8	-
Energikostnad per kvm	235	234	199	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	96	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

Upplysning vid förlust

Under 2025 redovisar föreningen ett underskott. Kassaflödet under perioden är fortsatt positivt och kassan ligger på en bra nivå. Styrelsen bedömer att detta underskott inte kommer att påverka föreningens möjlighet till framtida långsiktig finansiering av sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	12 283 000	292 291	488 584
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		55 840	-55 840
Årets resultat			-55 304
Vid årets slut	12 283 000	348 131	377 440

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 377 440 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	432 744
årets resultat	-55 304
Totalt	<hr/> 377 440
Disponeras för	
fond för yttre underhåll	55 840
balanseras i ny räkning	321 600
Summa	<hr/> 377 440

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 405 002	2 368 004
Övriga rörelseintäkter		520	300
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 405 522	2 368 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 605 692	-1 794 701
Personalkostnader	4	-73 530	-72 478
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-375 162	-351 270
Summa rörelsekostnader		-2 054 384	-2 218 449
Rörelseresultat		351 138	149 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	16 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-406 442	-671 706
Summa finansiella poster		-406 442	-654 708
Resultat efter finansiella poster		-55 304	-504 853
Resultat före skatt		-55 304	-504 853
Skatter			
Årets resultat		-55 304	-504 853

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	27 006 115	27 351 385
Inventarier, verktyg och installationer	8	698 883	12 000
Summa materiella anläggningstillgångar		27 704 998	27 363 385
Summa anläggningstillgångar		27 704 998	27 363 385
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		691 303	423 968
Summa kassa och bank		691 303	423 968
Summa omsättningstillgångar		691 303	423 968
SUMMA TILLGÅNGAR		28 396 301	27 787 353

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 283 000	12 283 000
Fond för yttre underhåll		348 131	292 291
Summa bundet eget kapital		12 631 131	12 575 291
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		432 744	993 437
Årets resultat		-55 304	-504 853
Summa fritt eget kapital		377 440	488 584
Summa eget kapital		13 008 571	13 063 875
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	633 600	14 043 000
Summa långfristiga skulder		633 600	14 043 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 163 900	204 000
Leverantörsskulder		183 286	75 267
Skatteskulder		107 328	103 008
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		299 616	298 203
Summa kortfristiga skulder		14 754 130	680 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 396 301	27 787 353

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-55 304	-504 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>375 162</u>	<u>351 270</u>
	319 858	-153 583
Betald skatt	<u>4 320</u>	<u>3 552</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	324 178	-150 031
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-	20 612
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>109 432</u>	<u>-93 700</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 610	-223 119
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-716 775</u>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-716 775	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	784 500	
Amortering av låneskulder	<u>-234 000</u>	<u>-2 171 717</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	550 500	-2 171 717
Årets kassaflöde	267 335	-2 394 836
Likvida medel vid årets början	423 968	2 818 804
Likvida medel vid årets slut	691 303	423 968

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

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	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgift bostäder	2 258 620	2 211 307
Årsavgift garage och p-plats	65 972	69 233
Kabel TV	72 960	72 955
Intäkt laddstolpar	3 933	5 522
Övriga rörelseintäkter	4 037	9 288
Summa	2 405 522	2 368 305

I årsavgiften för bostäder ingår uppvärmning, varm- och kallvatten samt bredband och ett basutbud av tv-kanaler via Telenor

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Elavgifter	68 024	53 710
Uppvärmning	341 936	333 231
Vatten och avlopp	288 760	299 778
Renhållning	93 876	86 267
Snöröjning	43 863	115 838
Arvode för tekn förvaltning	315 736	281 291
Fastighetsförsäkring	68 489	64 919
Fastighetsavgift	55 168	52 160
Övriga fastighetskostnader		7 639
Löpande underhåll	111 654	273 091
Fiber	66 934	66 003
Kabel-TV	78 044	76 955
Arvode för ekonomisk förvaltning	56 330	57 026
Övriga kostnader	16 878	26 793
Summa	1 605 692	1 794 701

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	9 730	10 178
Summa	73 530	72 478

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader och mark	345 270	345 270
Inventarier, verktyg och installationer	29 892	6 000
Summa	375 162	351 270

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader	404 046	669 216
Summa	404 046	669 216

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 777 000	37 777 000
	37 777 000	37 777 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 425 615	-10 080 345
-Årets avskrivning enligt plan	-345 270	-345 270
	-10 770 885	-10 425 615
Redovisat värde vid årets slut	27 006 115	27 351 385

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	107 900	107 900
-Nyanskaffningar	716 775	
Vid årets slut	824 675	107 900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-95 900	-89 900
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-29 892	-6 000
Vid årets slut	-125 792	-95 900
Redovisat värde vid årets slut	698 883	12 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	14 163 900	204 000
Förfallotidpunkt, mellan ett och fem år från balansdagen	633 600	14 043 000
	14 797 500	14 247 000

Lån som villkorsändras eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 494 000	25 494 000
	25 494 000	25 494 000

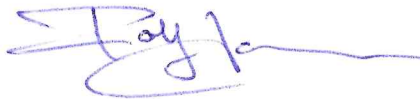
Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-03-01
Norrälje, 2026-03-01

Sören Forslund
Ordförande



Rolf Janson



Petter Frank



Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-02

M. Norling

Martin Norling

Revisionsberättelse

för bostadsrättsföreningen Kaptenshöjden, Norrtälje – org.nr 716456-8763

Undertecknad får härmed avge revisionsberättelse för verksamhetsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Jag har granskat räkenskaperna för verksamhetsåret. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i verksamhetsberättelsen och räkenskapsredovisningen. Jag har granskat bokföringen för föreningen för att kunna bedöma om styrelsen handlat i strid med gällande lagar och regler.

Jag anser att revisionen ger rimlig grund för uttalandena nedan.

Styrelsens medlemmar har enligt min bedömning inte handlat i strid med för föreningen gällande lagar och regler.

Jag föreslår därför

- att resultat- och balansräkning fastställs
- att resultatet hanteras i enlighet med styrelsens förslag
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret

Norrtälje 2026-03-02



Martin Norling
av årsmötet 2025 utsedd revisor