

Årsredovisning för

Brf Löie

769633-1466

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 Brf Löle, 769633-1466, med säte i Gotland, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (IL 199:1229) och utgör därför en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-11-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-12-17 och nuvarande stadgar 2018-06-04.

Föreningens fastighet

Föreningen förvaltar fastigheten Visby Järnvägen 4 som ligger strax utanför Visby Innerstad vid Söderport. Fastigheten innehåller med äganderätt. Byggnaderna färdigställdes under andra halvåret 2020. Bostadsytan uppgår till 2 162 kvm fördelat på 29 lägenheter. Lokalytan uppgår till 80 kvm och avser en lokal. Det finns 8 parkeringsplatser och 18 carportar för uthyrning varav 1 carport är outhyrd.

Lägenhetsfördelning

4 st	2 rok
14 st	3 rok
6 st	4 rok
3 st	5 rok
2 st	6 rok

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen är upplåten med hyresrätt och innevarande hyresavtal gäller till 2026-01-31. Ingen av parterna har sagt upp avtalet för uppsägningstidens utgång under 2025 så avtalet kommer att förlängas till 2029-01-31.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Föreningens styrelse har ansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår inte utan det och hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Energi-deklaration har upprättats för byggnaderna under 2023.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 44 stycken vid årets början och 42 stycken vid årets slut. Två andelsöverlåtelser skedde under räkenskapsåret (två föregående år).

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 var en förlust med 603 734 kr. Föreningens resultat har belastats med avskrivningar på byggnader och inventarier med 1 009 471 kr vilket är en bokföringsmässig post som visar en schablonmässig beräkning av förslitningen av fastigheten och inventarier. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet vilket framgår i kassaflödesanalysen på sid 7.

Årsavgifterna höjdes med 3% för 2025 mot tidigare års betydligt kraftigare höjningar för att möta ökade räntekostnader.

Bostäder byggda efter 2012 är befriade från fastighetsskatt under 15 år. Föreningen erlägger därför idag endast fastighetsskatt för den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

Det finns idag ingen färdigställd underhållsplan för fastigheten men styrelsen i samarbete med Norrby Fastighetsdrift har målsättningen att ha en underhållsplan klar under 2026.

Händelser under innevarande året

Två lån har skrivits om till lägre ränta. Fyra el laddstolpar har installerats. Styrelsen har också sett till att bygga om och förbättra värmesystemet. Under året har Föreningen haft två städdagar.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i Tkr				
	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	2 043	1 969	1 555	1 306	1 195
Driftskostnader	-697	-644	-826	-799	-709
Övriga externa kostnader, löner	-146	-102	-108	-124	-41
Räntekostnad netto	-794	-942	-663	-362	-316
Avskrivningar	-1 009	-1 001	-1 001	-1 001	-954
Resultat efter finansiella poster	-603	-720	-1 032	-979	-827
Summa tillgångar	119 340	119 870	120 203	121 175	122 094
Fastighetslån	29 029	29 029	29 029	29 029	29 029
Likvida medel	1 092	772	464	367	395
Soliditet %	74,9	75,1	75	76	76
Årsavgift kr/kvm av bostadsrättsyta	746	718	532	423	415
Skuldsättning kr/ kvm av total yta	12 948	12 948	12 948	12 948	12 948
Skuldsättning kr/kvm av brf.yta	13 427	13 427	13 427	13 427	13 427
Sparande kr/kvm	181	125	-14	10	57
Räntekänslighet i % vid nuvarande avgift	18	18	25	32	32
Årsavgifternas andel i % av total intäkt	79	79	73	70	75
Energikostnad kr/kvm	211	202	209	224	180
Fastighetsel kwh	17 938	16 566	16 082	18 524	
Kallvatten m3	1 994	2 263	2 223		
Värme kwh	169 150	190 744	186 806	188 174	
Definitioner: se nedan					

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, parkering, hyror mm som ingår i föreningens normala verksamhet

Soliditet

Totalt eget kapital / totala tillgångar

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Total årsavgift / total bostadsrättsyta

Skuldsättning kr/kvm

Fastighetslån per kvm av total bostadsrättsyta (boyta)

Fastighetslån per kvm av total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

Fastighetslån på balansdagen / intäkter från aktuell årsavgift för bostadsrättsandelar
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga räntan ökar med 1 procentenhet.

Sparande/kvm

Årets resultat + årets avskrivningar / total yta

Energikostnader

Kostnad för uppvärmning, el och vatten / total yta

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	63 960 000	30 195 000		-3 406 992	-719 734
Disposition enl Årsmöteslut					
Disposition av föregående års resultat				-719 734	719 734
Avsättning till underhållsfond			51 015	-51 015	
Årets resultat					-603 312
Vid årets slut	63 960 000	30 195 000	51 015	-4 177 741	-603 312

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -4 781 052, behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	51 015
Balanseras i ny räkning	-4 832 068
Summa	-4 781 053

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet 51 015 000 eller enligt antagen underhållsplan.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	2 043 328	1 969 299
Summa rörelseintäkter		2 043 328	1 969 299
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-697 028	-643 668
Övriga externa kostnader	2	-84 123	-53 026
Personalkostnader, styrelsearvode	3	-61 406	-49 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 009 471	-1 000 793
Rörelseresultat		191 300	222 319
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-85	337
Räntekostnader		-794 526	-942 390
Resultat efter finansiella poster		-603 311	-719 734
Resultat före skatt		-603 311	-719 734
Årets resultat		-603 311	-719 734

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	117 775 063	118 672 465
Inventarier, verktyg och installationer	5	30 512	-
		117 805 575	118 672 465
Summa anläggningstillgångar		117 805 575	118 672 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar, avgiftsaviserings		399 835	399 489
Övriga fordringar		16 386	-
Förutbetalda kostnader för försäkringspremie		26 264	25 796
		442 485	425 285
<i>Bankmedel</i>		1 091 829	771 982
Summa omsättningstillgångar		1 534 314	1 197 267
SUMMA TILLGÅNGAR		119 339 889	119 869 732

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 960 000	63 960 000
Upplåtelseavgifter		30 195 000	30 195 000
Fond för yttre underhåll		51 015	-
Summa bundet kapital		94 206 015	94 155 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-4 177 741	-3 406 992
Årets resultat		-603 311	-719 734
Summa fritt eget kapital		-4 781 052	-4 126 726
Summa eget kapital		89 424 963	90 028 274
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	29 028 692	9 677 000
Mottagna hyresdepositioner		50 000	50 000
		29 078 692	9 727 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	-	19 351 692
Leverantörsskulder		189 152	117 368
Skatteskulder för fastighetsskatt		33 580	32 300
Övriga kortfristiga skulder	7	49 541	66 093
Upplupna kostnader och förskottsaviserade avgifter	8	563 961	547 007
		836 234	20 114 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 339 889	119 869 732

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-603 311	-719 734
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m		1 014 093	1 000 793
		<u>410 782</u>	<u>281 059</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		410 782	281 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-346	-399 429
Förändring kortfristiga fordringar		-16 854	39 897
Förändring av leverantörsskulder		71 786	36 266
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 941	300 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten		462 427	258 256
Investeringsverksamheten			
Uppgradering av värmesystemet		-109 890	-
Laddstolpar		-32 691	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-142 581	-
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	9 677 000
Amortering av lån		-	-9 677 000
Hysesdeposition (omklassificerad 2024)		-	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	50 000
Årets kassaflöde		319 846	308 256
Likvida medel vid årets början		771 983	463 726
Likvida medel vid årets slut		1 091 829	771 982

Noter till kassaflödesanalysen

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Inget lån har villkorsändrats under året.

Redovisningsprinciperna för avgiftsaviserling ändrades 2024 vilket har påverkat posterna för kundfordringar och kortfristiga skulder.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Dock har inte uppskjuten skatt beräknats på fastighetsvärdet, se not 4.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För fastighetens byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen för fastigheten komponenterna byggnader och mark. Byggnaderna består i sin tur av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 20-200 år. Ingen avskrivning görs på anskaffningskostnaden för mark.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 200 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 150 år
- Installationer, värme, el, VS, mm 80-100 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak, fönster mm 50-100 år
- Inre ytskikt, utrustning mm 20-33 år

Denna fördelning innebär att byggnadernas anskaffningsvärde belastas med en avskrivning med 1,05%.

Not 2 Nettoomsättning och driftskostnader

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 613 670	1 552 761
Hyror lokal	234 554	231 114
Hyror garage, parkeringsplatser	194 887	181 512
Övrigt	417	3 912
Summa	2 043 328	1 969 299

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp

Driftskostnader fastighet och övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	127 673	92 801
Reparation och underhåll (systemfilter, värme 2023)	-	4 583
El	41 474	49 039
Uppvärmning fjärrvärme	208 377	206 719
Vatten och avlopp	207 823	196 049
Avfallshantering	40 139	44 934
Fastighetsförsäkring (återbäring erhållen 2025)	20 054	19 428
Fastighetsskatt lokal	17 430	16 150
Städning	33 800	32 295
Omkostnader hiss	10 919	9 512
Avdragsgill ingående moms att återfå på grund av momspliktigt uthyrning*	-10 661	-27 842
Summa	697 028	643 668

* Beloppet för 2024 avser momsavdrag för både 2023 och 2024.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial	4 497	1 661
Revisionsarvode	13 750	13 750
Redovisnings tjänster	51 683	28 225
Redovisningsprogram	9 213	4 104
Bankkostnader	3 930	3 503
Övriga kostnader	1 050	1 783
Summa	84 123	53 026

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner till styrelsen	47 500	38 000
Sociala kostnader	13 906	11 493
	61 406	49 493

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	123 169 930	123 169 930
-Nyanskaffningar utökning av värmesystem	109 890	
Vid årets slut	123 279 820	123 169 930
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 497 465	-3 496 672
-Årets avskrivning	-1 007 292	-1 000 793
Vid årets slut	-5 504 757	-4 497 465
Redovisat värde vid årets slut	117 775 063	118 672 465
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	27 663 354	27 663 354
Taxeringsvärde		
Byggnadsvärde	45 593 000	44 445 000
(Var av lokal)	1 730 000	1 615 000
Mark	5 560 000	6 570 000
Summa taxeringsvärde	51 143 000	51 015 000

Anskaffningsvärdet för mark avser anskaffningskostnaden för aktierna i det bolag som fastigheten Visby Järnvägen 4 förvärvades ifrån i samband med föreningens bildande. Värdet på marken ingår därför inte i det skattemässiga anskaffningsvärdet på fastigheten.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar, laddstolpar	32 691	-
	32 691	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-2 179	-
	-2 179	-
Redovisat värde vid årets slut	30 512	-

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt bidrag från Naturvårdsverket på 54 483,75 kr som erhöles år 2025.

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
SEB: Räntesats 3,06%, räntestyras 2029-11-28	9 677 000	9 677 000
SEB: Räntesats 2,64%, räntestyras 2028-11-28	9 674 692	9 674 692
SEB: Räntesats 2,64%, räntestyras 2027-11-28	9 677 000	9 677 000
Mottagen hyresdeposition	50 000	50 000
Summa banklån och hyresdepositioner	29 078 692	29 078 692
Del av lån som omförhandlas nästa år och som därför redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen.	-	-19 351 692
Summa långfristiga skulder	29 078 692	9 727 000

Not 7 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Moms netto på lokalhyror	-	66 092
	-	66 092

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	4 622	-
Förutbetalda hyror och månadsavgifter	509 912	495 633
Fjärrvärme december	24 596	27 696
El december	4 581	3 428
Revision och bokslut	20 250	20 250
Avgift- och hyresavvisering kvartal ett	563 961	547 007

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 029 000	29 029 000
Summa ställda säkerheter	29 029 000	29 029 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-29

Gustav Hedin Datum
Styrelseordförande

Mikael Ekström Datum
Styrelseledamot

Elisabeth Waldener Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Inger Salzmänn
Föreningsvärd revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

GUSTAV HEDIN

451b2a6c-bba7-4c23-bb05-752bd3064cc6 - 2026-05-13 07:40:50 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0aaa3f23-e0dc-4455-a6e4-415a673f31c3 - SE

MIKAEL GILLIS GUSTAV EKSTRÖM

8fd4c966-5442-4b9d-adc3-961eda01a301 - 2026-05-13 10:57:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 70072df1-ef98-4042-9393-24f6affe5211 - SE

Ingrid Elisabeth Waldener

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Löle

43d143ba-47cb-4838-9052-84620b4d6124 - 2026-05-14 19:02:08 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 191d4b6e-2b9c-4653-843f-01331eb5e086 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Inger Kristina Salzmänn

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Herrevaden Konsult

38fc8124-12f7-4f31-824f-1d1b5535ade6 - 2026-05-15 10:23:31 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1cc69add-560f-48d3-82be-3ba41e916c79 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Brf Löle org.nr. 769633-1466 samt styrelsens förvaltning för år 2025.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet, årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige och jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesprotokoll.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsbefrielse för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2026



Inger Salzmänn

Föreningsvald revisor