

Årsredovisning för

# Brf Ordboken 5 i Visby

769636-5738

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

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4  |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6-7  |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9-12 |
| Underskrifter          | 13   |

BG Bu

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ordboken 5 i Visby, 769636-5738, med säte på Gotland, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Detta är föreningens tredje räkenskapsår med boende under ett helt år då inflyttning skedde under oktober 2022.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende 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 2018-08-13 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-02.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Visby Ordboken 5 och 11 med adressen Stenkumlaväg 51-55. Byggnaderna färdigställdes under oktober 2022. Marken innehas med äganderätt.

Byggnaderna består av totalt 62 lägenheter, tre lokaler, ett gemensamt parkeringsgarage under markytan samt en utomhuspool. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i lf. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| <i>Antal rum o kök</i> | <i>Antal Lgh</i> | <i>Antal Kvm</i> |
|------------------------|------------------|------------------|
| 1 rum och kokvrå       | 2                | 19               |
| 2 rum och kök          | 26               | 42 - 66          |
| 3 rum och kök          | 20               | 63 - 73          |
| 4 rum och kök          | 12               | 80 - 107         |
| 5 rum och kök          | 2                | 114              |

#### *Tillkommer*

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Lokaler                  | 3                             |
| Parkeringsplats m förråd | 15                            |
| Parkeringsplatser        | 55 (varav 10 med ladd stolpe) |
| Extra förråd             | 8                             |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Total tomt area             | 6 373 kvm |
| Total bostads area          | 4 262 kvm |
| Total lokal area            | 165 kvm   |
| Total area p-platser/förråd | 1 090 kvm |

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Taxeringsvärde totalt | 110 619 000 kr |
| Varav byggnad         | 99 742 000 kr  |
| Varav mark            | 10 877 000kr   |

BG 24

## Ingångna avtal

### Leverantör

Eliansson & Lagerström System AB  
Geab  
If  
Ragn-Sells  
Region Gotland  
Visby Lås och Nyckel  
Skattegården Redovisning AB  
Skellefteå Kraft  
Stuxgren & Stuxgren  
Telia

### Avtal

Digital avläsning av el och vatten  
Fjärrvärme och nätleverantör  
Fastighetsförsäkring  
Källsortering  
Vatten och avlopp samt sophämtning  
Lås och taggar  
Ekonomisk förvaltning  
El  
Städning  
Bredband och TV

## Teknisk status

Föreningen har ingen underhållsplan. Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom de närmaste åren. Årlig avsättning till underhållsfond görs tillsvidare med 177 000 kr i enlighet med ekonomisk plan vilket motsvarar ca 40 kr/kvm.

## Styrelse

Efter senaste stämman som hölls 2025-05-06 där 35 av 60 lägenheter var representerade har styrelsen haft sammansättning enligt nedan.

Totalt har det varit 10 protokollförda styrelsemöten under 2025.

### Valda personer

Bo Gustafsson  
Anette Franzén  
Anette Hejdenberg  
Kent Sjösten  
Michael Dahlström  
Patrik Svensson  
Karin Olofsson  
Åke Jonasson

### Uppdrag

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

### Mandat t.o.m ordinarie stämma

2026  
2027  
2026  
2026  
2027  
2026  
2027  
2027

Boel Klasson

Revisor

2026

Katrine Tannfelt sammankallande  
Åke Andersson

Valberedning  
Valberedning

2026  
2026

## Händelser under räkenskapsåret

Tre lån har omsatts under året, förlängningsdatum har spridits ut till 2026, 2028 och 2030. Under våren har föreningens medlemmar hjälpt till med vårstädning av hela garaget och innergården samt tagit fram utemöbler och förberett för att öppna poolen, allt med en fantastisk uppslutning där alla bidrog på olika sätt med arbetskraft, maskiner och fikabröd. Under resterande del av året har medlemmarna hjälpt till med den dagliga skötseln som gräsklippning, städning, hålla ordning i soprummen, snöskottning och sandning vilket hjälpt till att förbättra föreningens ekonomi.

Under hösten var det en ny städdag där medlemmarna hjälptes åt med förekommande arbetsuppgifter.

Vid lucia anordnade ett antal medlemmar luciafika vilket nu är en trevlig tradition.

BG 20

Styrelsen är otroligt tacksam för denna uppslutning hos alla medlemmar och går nu in i 2026 med förhoppning om samma fantastiska uppslutning.

Under året har fem lägenheter bytt ägare ( fyra föregående år). Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen var 98 st (f.å. 96 st).

### Arsavgifter

2025 sänktes årsavgiften med 5% då lånen skrivits om till lägre ränta än tidigare.

För 2026 sänktes årsavgiften ytterligare med 5%.

Individuell mätning sker av el och vatten.

Priset för ut fakturerad el beräknas till faktiskt elpris + 0,25 kr/kWh ink moms.

Priset för kallvatten innefattar endast rörligt pris för vatten, inga fasta avgifter ut faktureras. Priset har varit satt till 52,50 kr/m3 inkl. moms.

Priset för varmvatten har utfakturerats med 125 kr/m3 inkl. moms.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

|                                           | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |         |   |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|---------|---|
| Nettoomsättning                           | 5 350 732  | 5 704 503  | 4 806 322  | 816 636 | - |
| Soliditet %                               | 70,2       | 70         | 70,2       | 70      | - |
| Årsavgifter för bostadsyta kvm (årssnitt) | 898        | 974        | 812        | -       | - |
| Skuldsättning / boyta kvm                 | 17 093     | 17 281     | 17 281     | 17 092  |   |
| Skuldsättning / total yta kvm             | 13 205     | 13 350     | 13 350     |         |   |
| Räntekänslighet (nuvarande årsavg)        | 18         | 19         | 18         |         |   |
| Sparande / kvm boyta o lokalyta           | 154        | 383        | 60         |         |   |
| Sparande / kvm total yta                  | 124        | 307        | 49         |         |   |
| Energikostnader / kvm                     | 245        | 217        | 208        | -       | - |
| Åtgång el kWh                             | 240 456    | 269 102    | 251 399    |         | - |
| Åtgång fjärrvärme MWh                     | 247        | 263        | 264        |         |   |
| Åtgång vatten kbm                         | 3 182      | 3 395      | 3 016      |         | - |
| Yta bostadsrätt i kvm                     | 4 262      |            |            |         |   |
| Yta hyresrätt lokal i kvm                 | 165        |            |            |         |   |
| Yta p-plats/förråd i                      | 1 090      |            |            |         |   |

### Styrelsens kommentar till årets förlust

Underskottet med 1 650 533 kr beror bl.a. ett högre anskaffningsvärde för byggnaden än det som beräknats i den ekonomiska planen vilket medfört högre avskrivningar.

Resultatet har belastats med planenliga avskrivningar som detta år uppgår till 2 332 336 kr.

Avskrivningarna påverkar inte föreningens likvida medel.

### Definition av nyckeltal

Detta är föreningens tredje hela år med inflyttade medlemmar och därför finns endast jämförelse mellan tre år för merparten av nyckeltalen.

För 2022 är vad som angavs i ekonomisk plan.

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter mm som ingår i föreningens normala verksamhet

#### Soliditet

Totalt eget kapital / totala tillgångar

#### Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Total årsavgift / total bostadsrättsyta

#### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm av total bostadsrättsyta (boyta) Totala räntebärande skulder per kvm av total yta (boyta + lokalyta + P-platser/förråd)

#### Räntekänslighet

BG  
Du

Räntebärande skulder på balansdagen / intäkter från aktuell årsavgift

*Sparande/kvm*

Årets resultat + årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll / boyta + lokalyta.

Årets resultat + årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll / total yta

*Energikostnader*

Uppvärmning, el och vatten / total bostadsyta + lokalyta

El, varmvatten och kallvatten ingår inte i årsavgiften utan faktureras medlemmarna/hyresgästerna genom individuell mätning.

**Eget kapital**

|                                 | <i>Insatskapital</i> | <i>Underhållsfond</i> | <i>Balanserat res.</i> | <i>Årets resultat</i> |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                | 180 100 000          | 354 000               | -4 708 050             | -1 356 258            |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                      |                       |                        |                       |
| Förändring Underhållsfond       |                      | 177 000               | -177 000               |                       |
| Balanseras i ny räkning         |                      |                       | -1 356 257             | 1 356 258             |
| Årets resultat                  |                      |                       |                        | -1 650 533            |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>180 100 000</b>   | <b>531 000</b>        | <b>-6 241 307</b>      | <b>-1 650 533</b>     |

**Förslag till behandling av föreningens förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -7 891 840, behandlas enligt följande:

|                                                | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat ifrån föregående stämma    | -6 241 307         |
| Årets resultat                                 | -1 650 533         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande</b> | <b>-7 891 840</b>  |
| Reservation till underhållsfond                | -177 000           |
| lanspråktagande av underhållsfond              |                    |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                 | <b>-8 068 840</b>  |

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

BG Bu

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                 | 2   | 5 350 732                 | 5 704 503                 |
|                                                 |     | 5 350 732                 | 5 704 503                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                 | 3   | -1 718 453                | -1 610 339                |
| Övriga externa kostnader                        | 4   | -185 590                  | -146 587                  |
| Personalkostnader                               | 5   | -7 872                    | -                         |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -2 332 336                | -2 314 125                |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | 1 106 481                 | 1 633 452                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter       |     | 3 728                     | 16 492                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -2 760 742                | -3 006 202                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | -1 650 533                | -1 356 258                |
| <b>Resultat före skatt</b>                      |     | -1 650 533                | -1 356 258                |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>-1 650 533</b>         | <b>-1 356 258</b>         |

BG Bu

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 6   | 244 285 090        | 246 592 970        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 7   | 339 704            | 136 811            |
|                                              |     | <u>244 624 794</u> | <u>246 729 781</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>244 624 794</u> | <u>246 729 781</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                    |                    |
| Kundfordringar                               |     | 14 932             | 59 075             |
| Skattefordran                                |     | 2 833              | -                  |
| Övriga fordringar                            |     | 33 908             | 60 667             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8   | 155 068            | 155 666            |
|                                              |     | <u>206 741</u>     | <u>275 408</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <u>1 377 864</u>   | <u>1 979 314</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>1 584 605</u>   | <u>2 254 722</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>246 209 399</u> | <u>248 984 503</u> |

BG bu

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |     | 180 100 000        | 180 100 000        |
| Underhållsfond                               |     | 531 000            | 354 000            |
|                                              |     | <u>180 631 000</u> | <u>180 454 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -6 241 307         | -4 708 050         |
| Årets resultat                               |     | -1 650 533         | -1 356 258         |
|                                              |     | <u>-7 891 840</u>  | <u>-6 064 308</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>172 739 160</u> | <u>174 389 692</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 42 850 000         | 10 000 000         |
|                                              |     | <u>42 850 000</u>  | <u>10 000 000</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 30 000 000         | 63 650 000         |
| Förskott från kunder                         |     | 21 881             | 3 354              |
| Leverantörsskulder                           |     | 54 384             | 257 425            |
| Skatteskulder                                |     | -                  | -                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 2 821              | 10 290             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 541 153            | 673 742            |
|                                              |     | <u>30 620 239</u>  | <u>64 594 811</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>246 209 399</u> | <u>248 984 503</u> |

BG Bel

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     |            | 1 106 482                         | 1 633 452                         |
| Avskrivningar                                                                       |            | 2 332 336                         | 2 314 125                         |
| Ränteintäkter                                                                       |            | 3 728                             | 16 492                            |
| Räntekostnader mm                                                                   |            | -2 760 743                        | -3 006 202                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>681 803</b>                    | <b>957 867</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           |            | 44 143                            | 8 445                             |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar                                  |            | 24 523                            | 392 811                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       |            | -203 041                          | 78 486                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder                              |            | -121 529                          | -196 624                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>425 899</b>                    | <b>1 240 985</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |            | -227 350                          | -193 440                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-227 350</b>                   | <b>-193 440</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                        |            | 62 850 000                        | 52 850 000                        |
| Amortering av lån                                                                   |            | -63 650 000                       | -52 850 000                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-800 000</b>                   | <b>-</b>                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>-601 451</b>                   | <b>1 047 545</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>1 979 314</b>                  | <b>931 770</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>1 377 863</b>                  | <b>1 979 315</b>                  |

BG BIL

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).  
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFAR 2023:1.

#### Värderingsprinciper mm

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

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

| Materiella anläggningstillgångar         | År     |
|------------------------------------------|--------|
| Byggnader                                | 25-200 |
| Markanläggningar                         | 25     |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5      |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5-10   |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

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

- Stomme och garage 200 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år

### Not 2 Årsavgifter mm

|                                                                            | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter lokaler                                                      | 231 501                   | 270 186                   |
| Årsavgifter BRF                                                            | 3 826 388                 | 4 149 720                 |
| Hysesintäkter parkeringsplatser/förråd (ingår förutbetalning ladd stolpar) | 673 183                   | 654 090                   |
| Hysesförlust ej uthyrda P-platser/förråd                                   | -52 959                   | -                         |
| Vidarefakturerad el enligt IMD                                             | 296 653                   | 256 676                   |
| Vidarefakturerat kallvatten enligt IMD                                     | 87 653                    | 77 630                    |
| Vidarefakturerat varmvatten enligt IMD                                     | 108 403                   | 99 501                    |
| Kabel TV och bredband                                                      | 164 203                   | 164 424                   |
| Överlåtelseavgifter mm                                                     | 8 777                     | 6 636                     |
| Övriga intäkter bl.a. bygglov inglasning balkong                           | 6 930                     | 25 640                    |
| <b>Summa</b>                                                               | <b>5 350 732</b>          | <b>5 704 503</b>          |

Bu

### Not 3 Driftskostnader

|                                              | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                            | 44 507                    | 19 246                    |
| Omkostnader pool                             | 7 592                     | 43 238                    |
| Städning                                     | 72 391                    | 68 791                    |
| Reparation och underhåll                     | 59 596                    | 63 832                    |
| Övriga fastighetskostnader                   | 3 318                     | 7 214                     |
| Övriga fastighetsomkostnader uthyrda lokaler | -                         | 8 724                     |
| Fastighetsskatt                              | 20 190                    | 22 840                    |
| Fastighetsel                                 | 428 612                   | 386 215                   |
| Fjärrvärme                                   | 293 860                   | 261 769                   |
| Vatten och avlopp                            | 363 571                   | 314 281                   |
| Sophämtning                                  | 184 062                   | 174 618                   |
| Fastighetsförsäkring                         | 66 611                    | 63 852                    |
| Digitala tjänster                            | 174 143                   | 175 719                   |
|                                              | <u>1 718 453</u>          | <u>1 610 339</u>          |

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

|                                             | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier                     | 35 010                    | 4 605                     |
| Programvaror, Fortnox och Real              | 19 909                    | 17 707                    |
| Förbrukningsmaterial                        | 269                       | 308                       |
| Ersättning revisor                          | -                         | 5 000                     |
| Förvaltningskostnader inkl. föreningsstämma | 3 593                     | 10 627                    |
| Redovisning och ekonomiadministration       | 90 064                    | 91 564                    |
| It tjänster                                 | 29 787                    | 10 984                    |
| Övr förvaltningskostnader                   | 1 062                     | -                         |
| Bankkostnader                               | 5 896                     | 5 792                     |
| <b>Summa</b>                                | <u><b>185 590</b></u>     | <u><b>146 587</b></u>     |

### Not 5 Arvoden

#### *Utbetalt arvode revisor samt sociala kostnader.*

|                   | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode            | 7 143                     | -                         |
| Sociala kostnader | 729                       | -                         |
| <b>Summa</b>      | <u><b>7 872</b></u>       | <u><b>-</b></u>           |

BG  
Bel

## Not 6 Byggnader och mark

|                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                    |                    |
| -Vid årets början                      |                    |                    |
| - Byggnader                            | 184 759 682        | 184 618 792        |
| - Markanläggningar                     | 2 061 612          | 2 061 611          |
| - Mark                                 | 64 866 062         | 64 866 062         |
| - Nyanskaffningar byggnader            |                    | 140 891            |
| Vid årets slut                         | 251 687 356        | 251 687 356        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                    |                    |
| -Vid årets början                      | -5 094 386         | -2 794 082         |
| -Årets avskrivning                     | -2 307 879         | -2 300 304         |
| Vid årets slut                         | -7 402 265         | -5 094 386         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>244 285 091</b> | <b>246 592 970</b> |

Ingående anskaffningsvärdet har minskats med ett offentligt bidrag från Naturvårdsverket med 70 555 kr för installation av laddningspunkter för elfordon vilket har erhållits under år 2023.

Ränta under uppförandetiden har räknats in i anskaffningsvärdet med 2 623 194 kr.

Anskaffningskostnaden har reducerats med 1 234 567 kr i avdragsgill ingående moms avseende lokalyta där föreningen har valt att vara frivilligt skattskyldig för moms.

## Not 7 Inventarier och installationer

|                                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| -Vid årets början                      | 157 634        | 105 084        |
| -Årets anskaffningar                   | 227 350        | 52 550         |
|                                        | 384 984        | 157 634        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                |                |
| -Vid årets början                      | -20 823        | -7 002         |
| -Årets avskrivning                     | -24 457        | -13 821        |
|                                        | -45 280        | -20 823        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>339 704</b> | <b>136 811</b> |

Kostnad för ytterligare anskaffning av tre laddningspunkter (få två) som inte ingick i ursprungliga byggnadsvärdet har minskats med ett offentligt bidrag från Naturvårdsverket med 44 650 kr (få 23 000 kr). Dessa medel har utbetalats under 2025 men avser delvis anskaffningen för 2024.

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier        | 19 005         | 15 135         |
| Upplupna intäkter EI, VV o KV          | 94 967         | 94 919         |
| Förutbetald kabel och TV-avgift        | 28 580         | 28 580         |
| Uppl hyresintäkt i år / FNI förra året | 12 517         | 17 032         |
|                                        | <b>155 069</b> | <b>155 666</b> |

BG  
Bee

## Not 9 Långfristiga skulder

|                                                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långgivare                                           |                   |                   |
| SEB (2,75% ränta med förlängningsdag 260528)         | 20 000 000        | 20 000 000        |
| SEB (3,45% ränta med förlängningsdag 260528)         | 10 000 000        | 10 000 000        |
| SEB (2,92% ränta med förlängningsdag 281128)         | 21 425 000        | 21 425 000        |
| SEB (3,29% ränta med förlängningsdag 301128)         | 21 425 000        | 21 425 000        |
| Övriga skulder (3% med ffd 251130)                   |                   | 800 000           |
| <b>Summa skulder</b>                                 | <b>72 850 000</b> | <b>73 650 000</b> |
| Nästa års betalning av lån (kortfristig skuld)       | -                 | 800 000           |
| Lån som ska omsättas kommande år (kortfristig skuld) | 30 000 000        | 62 850 000        |
| Skulder långfristig del                              | 42 850 000        | 10 000 000        |
| <b>Summa skulder</b>                                 | <b>72 850 000</b> | <b>73 650 000</b> |

Föreningens lån som skall villkors ändras under 2026 redovisas som kortfristig skuld.  
Föreningens lån som skall villkors ändras efter 2026 redovisas som långfristig skuld.  
I föreningens ekonomiska plan uppgår banklånen till 72 850 000.  
Det finns ingen avtalad amortering av banklån under de första tre åren.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                    | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader            | 12 507         | 105 073        |
| Förutbetalda hyresintäkter         | 442 863        | 469 709        |
| Upplupna kostnader el              | 41 444         | 40 918         |
| Upplupna kostnader värme           | 31 339         | 38 792         |
| Redovisningskostnad december       | -              | 6 250          |
| Kostnad bokslut och årsredovisning | 13 000         | 13 000         |
|                                    | <b>541 153</b> | <b>673 742</b> |

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                   | 72 850 000        | 72 850 000        |
|                                          | 72 850 000        | 72 850 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>          | <b>72 850 000</b> | <b>72 850 000</b> |

Björn

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-28

Visby 2026-05-05



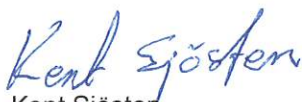
Bo Gustafsson  
Styrelseordförande



Anette Franzén  
Styrelseledamot



Anette Hejdenberg  
Styrelseledamot



Kent Sjösten  
Styrelseledamot



Michael Dahlström  
Styrelseledamot



Karin Olofsson  
Styrelseledamot



Patrik Svensson  
Styrelseledamot



Åke Jonasson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2026.



Boel Klasson  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Ordboken 5 i Visby med org nr 769636-5738.

Jag har reviderat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för Brf Ordboken 5 i Visby avseende räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

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

Visby 2026-05-07



Boel Klasson  
Förenings vald Revisor