

Årsredovisning

för

Brf Abboten

716404-9590

Räkenskapsåret

2023

Verksamhetsberättelse 2023 Bostadsrättsföreningen Abboten i Visby

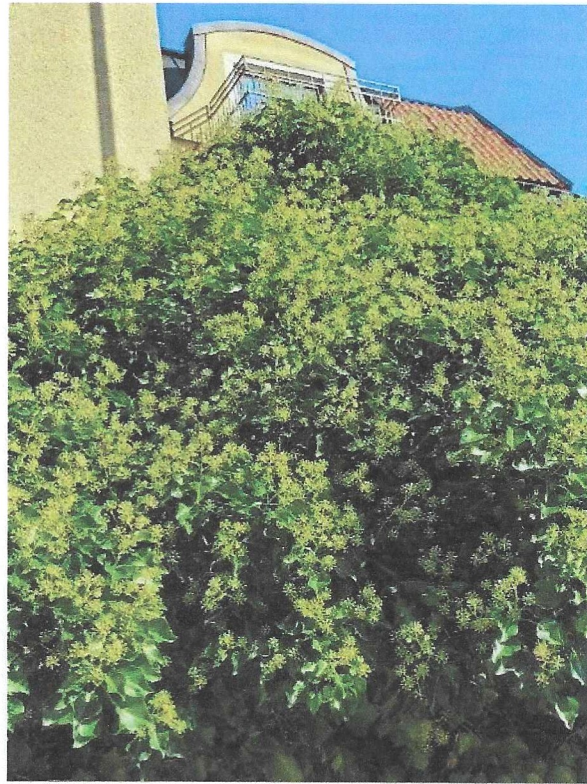
Murgröna, Hedera Helix, gutniska Rind - den blommar bara om den trivs. Att den gör, precis som inbyggarna i en av Visby innerstads äldsta bostadsrättsföreningar, Abboten. Här har återigen ett år passerat, 2023. Ett år präglat av kostnadsökningar, inflation, räntehöjningar, höga elpriser. Med obehagliga överraskningar som att vattnet i Visby var odrickbart under flera höstveckor. Vi tröstar oss med Abbotens relativt stabila ekonomi, med stadens vackraste rosenträdgård och en fin stämning i föreningen och fastigheten.

Styrelsen haft nio protokollförda möten. Årsstämman höll vi i Visby hamn, i Kajutan vid Österdahls Brygga söndag den 16 april med sjutton personer närvarande.

Uppdragen i styrelsen löper på två år.

Eva Sjöstrand, ordförande och Cecilia Schelin

Seidegård, kassör, omvaldes på två år. Medan Magnus Israelsson, vice ordförande, och Robin Björkas, sekreterare, kvarstod med ett år kvar på sina uppdrag. Sebastian Åstrand valdes till suppleant. Hans-Evert Johansson omvaldes som revisor med Kristin Dahlgren som revisorssuppleant. Till valberedning valdes Lars-Åke Claesson och Susanne Johansson. Efter förhandlingarna serverades vi en delikat middag av Anders Österdahl.



Efter vår stora takrenovering 2019-20 och räntehöjningarna på de lån vi tog då ligger vi lågt med investeringar.

Men vår fastighet är utsatt för väder och vind. Reine Sjöstedt, Wisby Byggnadsvård, fixade fortsatt till fönster ut mot havet på sensommaren.

Vi hade hoppats kunna snygga upp f.d. vävkällaren och trappuppgången i Hästgatan likt vad som skedde i Bremergränd 2021 - men dyrtiderna gör att vi får skjuta planerna på framtiden.



För att rusta oss inför ökade kostnader tog styrelsen beslut om att höja månads- och bilplatsavgifterna med fem procent från 1 januari 2023. Samtidigt höjdes hyran för affärslokalen och den har återigen höjts vid årsskiftet 2023/2024.

Uppräkningen sker enligt gällande hyreskontrakt utifrån Konsumentprisindex, KPI.

Under året ifrågasatte konsthantverkarna i GKF - som under året bytte namn till STUK - det kontrakt som upprättats 2008 av vår dåvarande ordförande Kaljo Kimber. GKF bad oss korta ner uppsägningstiden till sex istället för nio månader och de ifrågasatte kopplingen till KPI.

Cecilia Schelin Seidegård och Eva Sjöstrand förklarade vid upprepade möten att vi gärna vill ha dem som hyresgäster, men varken riva upp kontraktet eller överge KPI.

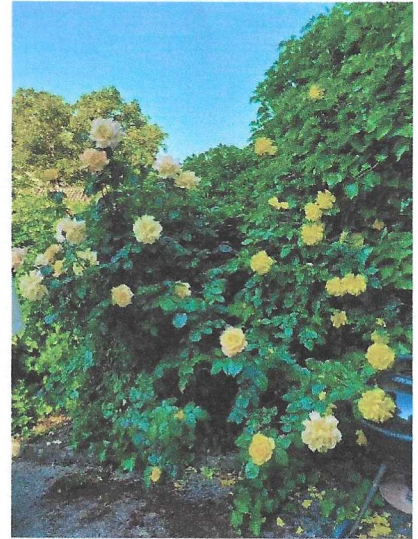
Vi erbjöd ett tilläggsavtal med kortare uppsägningstid, men de har inte svarat på vårt erbjudande. Efter en intensiv mailväxling på vårkanten blev det helt tyst från deras sida.



Vårt avtal med Magnus Norrbys Fastighetsdrift löper på. De fungerar som 'hustomtar', har lagat ett trasigt ventilgaller i Bremergränd, åtgärdat brister kring elledningar och nödutgången i affärslokalen, bytt koder i huset och spolat när det blivit stopp i avlopp i flera lägenheter.

På vårvintern vinklade Roma sanitet om ett rör med bakfall i källaren och det finns fler rör som kommer att behöva bytas ut. Vi beslutade om en gemensam spolning som Specialrengöringar genomförde i september, men

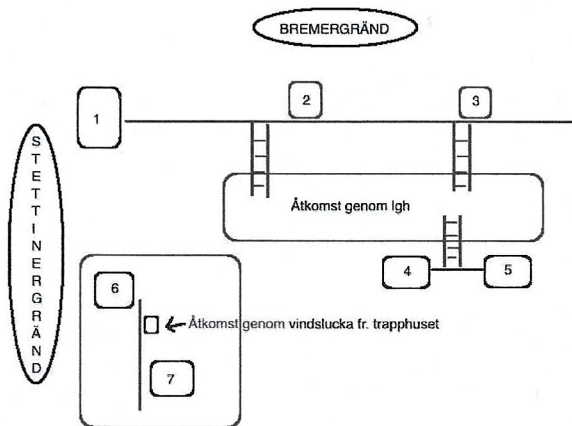
tyvärr blev resultatet inte helt lyckat, så Norrbys fick komma till undsättning i efterhand. Vi vill understryka vikten av att INTE spola ner fett. Samla det hellre i typ en gammal mjölkkartong, skruva på locket och släng i Brännbart. Försök heller INTE att lösa proppar med att hälla ner kemikalier. Får du stopp i avlopp ring/maila felanmälan Norrbys.





Vårstämningen genomförde vi samma dag som årsstämman, den 16 april.
 Bilden ovan är tagen vid höstens städ dag, den 12 november. Inför Almedalsveckan städade vi extra den 27 juni. Vårt tvååriga avtal med Go Gotland löpte på, det måste alltså nytecknas inför sommaren 2024. Uthyrningen gav föreningen en god inkomst om 70 000 kronor. Lunds universitet hyrde och var mycket nöjda.
 Sommaren avslutades den 25 augusti med en sedvanlig kräfts kiva på främre gården. Lars-Åke Claesson kokade gotländska kräftor som ett 15-tal medlemmar avnjöt en fin sommarkväll.

Vill ni se Abboten från ovan?

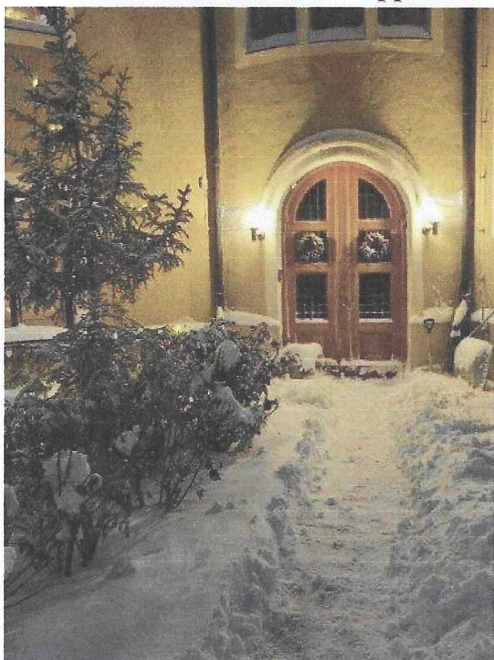


Robin Björkas har till ordförandens stora förskräckelse inspekterat skorstenarna på taket. Flera av dem saknade nät som skydd mot fåglar, något som Brandförebyggarna har hjälpt oss med.
 Den 30 november genomförde Norrbys en elementgenomgång i huset och påpekade ett kallras vid ytterdörren mot taket i lghet 14.
 Det åtgärdade Reine Sjöstedt samma vecka.

Under hösten sa vi upp det brandskyddsavtal vi tecknat med Anticimex. De har höjt sina priser avsevärt och vi har inte fått vad vi betalat för. Istället har vi tecknat ett tilläggsavtal med Norrbys, som nu också svarar för brandförebyggande åtgärder i Abboten. Som förut gäller att föremål INTE får stå i trappor och andra gemensamma utrymmen. Av brandskyddsskäl får batterier till elcyklar varken förvaras eller laddas i gemensamma utrymmen. Något att tänka på för framtiden!



När det lackade mot jul tvingades vi återigen konstatera att epoken med bryggning av dricke är över i Abboten, den upphörde ifjol efter 38 år på grund av tekniskt krångel.



I år gav vi bort de återstående bryggattiraljerna till vår medlem Hans Evert Johansson. Han brygger i Hablingbo och har i gengäld lovat förse oss med en liten dunk/flaska så att vi kan upprätthålla traditionen med att önska varandra God jul, vilket vi gjorde på Tomasdagen den 21 december i f.d. vävkällaren. Där jag, Eva Sjöstrand, som satt samman detta blad, berättade om gotländska jultraditioner och hyss som förekommit i kvarteret i gången tid.

Lördagen inför första advent var vi som vanligt inbjudna att smaka av skinkan hos Gunvor och Lars-Åke Claesson i deras magnifika stora sal. Vi tackade dem med en julkorg från ostbutiken, tackade för den samlande gärning de utfört i föreningen i 37 år. Claessons har nu bestämt sig för att flytta till Skåne. Lägenheten ligger ute till försäljning, det känns både tomt och vemodigt. Vi kommer att sakna er!



Styrelsen för Brf Abboten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Abboten i Visby.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 168	1 120	1 116	1 042
Resultat efter finansiella poster	45	-31	-169	-1 849
Soliditet (%)	-3,6	-4,1	-3,6	-1,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	569	543	547	539
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 060	5 087	5 119	5 152
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 506	5 537	5 572	5 606
Sparande per kvm (kr/kvm)	205	246	158	186
Räntekänslighet (%)	9,7	10,2	10,2	10,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	201	210	186
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67,3	71,2	77,0	77,3

Uppllysning vid förlust

Den ansamlade förlust som föreningen har beror till största del på en genomförd takomläggning 2019 - 2021 om 3 326 840 kr, vilken hanterades som kostnad för föreningen, vid respektive år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 670 051	301 124	-3 291 624	-31 252	-351 701
Disposition av föregående års resultat:		32 480	-63 732	31 252	0
Årets resultat				45 126	45 126
Belopp vid årets utgång	2 670 051	333 604	-3 355 356	45 126	-306 575

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 355 356
årets vinst	45 126
	-3 310 230

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	32 840
i ny räkning överföres	-3 343 070
	-3 310 230

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 167 738	1 120 432
Övriga rörelseintäkter		164 661	80 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 332 399	1 200 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-761 638	-820 470
Övriga externa kostnader		-63 139	-86 725
Personalkostnader		-27 945	-26 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 151	-192 151
Summa rörelsekostnader		-1 044 873	-1 125 588
Rörelseresultat		287 526	74 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		794	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 194	-106 250
Summa finansiella poster		-242 400	-106 096
Resultat efter finansiella poster		45 126	-31 252
Resultat före skatt		45 126	-31 252
Årets resultat		45 126	-31 252

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

6 579 855

6 662 224

Inventarier, verktyg och installationer

5

1 078 671

1 188 453

Summa materiella anläggningstillgångar

7 658 526

7 850 677

Summa anläggningstillgångar

7 658 526

7 850 677

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

42 095

793

Summa kortfristiga fordringar

42 095

793

Kassa och bank

Kassa och bank

848 173

659 237

Summa kassa och bank

848 173

659 237

Summa omsättningstillgångar

890 268

660 030

SUMMA TILLGÅNGAR

8 548 794

8 510 707

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 670 051

2 670 051

Fond för yttre underhåll

333 604

301 124

Summa bundet eget kapital

3 003 655

2 971 175

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 355 356

-3 291 624

Årets resultat

45 126

-31 252

Summa fritt eget kapital

-3 310 230

-3 322 876

Summa eget kapital

-306 575

-351 701

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

8 612 202

8 659 678

Summa långfristiga skulder

8 612 202

8 659 678

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

54 976

54 976

Leverantörsskulder

13 131

12 105

Skatteskulder

0

48 105

Övriga skulder

17 691

11 863

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

157 369

75 681

Summa kortfristiga skulder

243 167

202 730

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 548 794

8 510 707

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	45 126	-31 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	192 151	192 151
Betald skatt	-41 302	1 269

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

195 975 162 168

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av leverantörsskulder	1 026	-172 346
Förändring av kortfristiga skulder	39 411	-32 501

Kassaflöde från den löpande verksamheten

236 412 -42 679

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-47 476	-54 976
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-47 476 -54 976

Årets kassaflöde

188 936 -97 655

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	659 237	756 892
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

848 173 659 237

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	66,7 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	896 254	854 862
Årsavgifter lokaler	215 144	209 856
Intäkt för Fiber	56 340	55 714
	1 167 738	1 120 432

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	244 986	267 782
Renhållning	160 366	153 700
Fiber	56 445	56 363
Taxebundna kostnader	49 155	48 105
Reparation och underhåll	204 074	260 184
Övriga kostnader	46 612	34 336
	761 638	820 470

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 058 283	9 058 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 058 283	9 058 283
Ingående avskrivningar	-2 396 059	-2 313 690
Årets avskrivningar	-82 369	-82 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 478 428	-2 396 059
Utgående redovisat värde	6 579 855	6 662 224

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 304 841	2 304 841
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 304 841	2 304 841
Ingående avskrivningar	-1 116 388	-1 006 606
Årets avskrivningar	-109 782	-109 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 226 170	-1 116 388
Utgående redovisat värde	1 078 671	1 188 453

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 392 298	8 439 774
	8 392 298	8 439 774

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 025 000	7 025 000
	7 025 000	7 025 000

Visby den 3 mars 2024



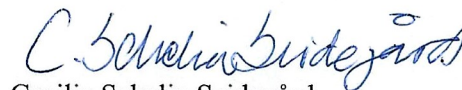
Eva Sjöstrand
Ordförande



Robin Björkas



Magnus Israelsson



Cecilia Schelin Seidegård

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2024



Hans-Evert Johansson
Revisor