

# ÅRSREDOVISNING

för

## BRF Valvet i Visby

Org.nr. 769634-6274

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter av årsredovisning	10

# BRF Valvet i Visby

Org.nr 769634-6274

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Se separat verksamhetsberättelse.

### Flerårsöversikt, Tkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	469 803	426 636	424 125	427 735	432
Resultat efter finansiella poster	-128 685	-14 690	-19 718	-57 170	-20 891
Soliditet (%)	73	73	73	73	73
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	819	775	770	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter	9 813	9 892	10 071	0	0
Sparande per kvadratmeter	-22	210	200	0	0
Räntekänslighet per kvadratmeter (%)	12	13	13	0	0
Energikostnad per kvadratmeter	317	305	283	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	80	83	83	0	0

### Kommentar flerårsöversikt

Information om förluster:

Styrelsen har under 2022 fattat beslut om åtgärder för att få balans i föreningens ekonomi.

Åtgärder i form av avgiftshöjning, minskad amortering samt införande av avgift för 2:a hands uthyrning verkställdes under 2023.

Åtgärderna gav bra resultat men har inte fullt ut varit tillräckliga för de stigande räntorna.

Styrelsens bedömning är att räntorna kommer minska under 2024.

Om ränteutgifterna fortsätter på en hög nivå kommer styrelsen behöva besluta om ytterligare avgiftshöjning.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Årsavgifter / antalet kvm upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: Räntebärande skulder på balansdagen / summan av totala antalet kvm

Sparande per kvadratmeter: Justerat resultat / summan av totala antalet kvm

Räntekänslighet per kvadratmeter: Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet

Energikostnader per kvadratmeter: Avser kostnader för värme, el och vatten

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter: Visar hur stor del av intäkterna som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt

# BRF Valvet i Visby

Org.nr 769634-6274

## Förändringar i eget kapital (EK)

	Not	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång		12 967 000	737 523	-1 126 698	-14 690	-1 141 388
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		0	0	-14 690	14 690	0
Avsättning till underhållsfond		0	33 342	-33 342	0	-33 342
lanspråktagande av underhållsfond		0	-133 302		0	0
Årets resultat		0	0	0	-128 685	-128 685
Belopp vid årets utgång		12 967 000	637 563	-1 174 730	-128 685	-1 303 415

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 174 731
Årets resultat	-128 685
Summa	-1 303 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 303 416
Summa	-1 303 416

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Medlemsavgifter		394 203	354 336
Hysesintäkter		75 600	72 300
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>469 803</b>	<b>426 636</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-256 469	-221 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 817	-117 817
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-374 286</b>	<b>-339 557</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>95 517</b>	<b>87 079</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 202	-101 769
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-224 202</b>	<b>-101 769</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-128 685</b>	<b>-14 690</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-128 685</b>	<b>-14 690</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-128 685</b>	<b>-14 690</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	16 360 475	16 470 755
Inventarier, verktyg och installationer	4	42 521	50 058
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 402 996</b>	<b>16 520 813</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 402 996</b>	<b>16 520 813</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		12 593	13 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 434	2 340
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 027</b>	<b>16 089</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		474 921	625 546
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>474 921</b>	<b>625 546</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>489 948</b>	<b>641 635</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 892 944</b>	<b>17 162 448</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 967 000	12 967 000
Fond för yttre underhåll	5	637 563	737 523
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 604 563</b>	<b>13 704 523</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 174 731	-1 126 698
Årets resultat		-128 685	-14 690
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 303 416</b>	<b>-1 141 389</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 301 147</b>	<b>12 563 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 469 167	4 443 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 469 167</b>	<b>4 443 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	20 476	82 000
Leverantörsskulder		34 069	25 126
Skatteskulder		27 972	26 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 113	21 886
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>122 630</b>	<b>155 814</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 892 944</b>	<b>17 162 448</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b><i>Den löpande verksamheten</i></b>			
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>			
Rörelseresultat		95 517	87 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		117 817	117 817
Erlagd ränta		-224 202	-101 769
Betald inkomstskatt		1 170	810
<b>Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-9 698</b>	<b>103 937</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	6 000
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		1 062	-13 849
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-52 581	11 098
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		18 227	-21 042
<b>Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-33 292</b>	<b>-17 793</b>
<b>Summa kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-42 990</b>	<b>86 143</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>			
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>			
Amortering långfristiga lån		0	-82 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		25 667	0
Förändring reparations och underhållsfond		-133 302	-7 920
<b>Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-107 635</b>	<b>-89 920</b>
<b>Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar</b>		<b>-150 625</b>	<b>-3 777</b>
<b><i>Förändring av likvida medel</i></b>			
<b>Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys</b>		<b>-150 625</b>	<b>-3 777</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>625 546</b>	<b>629 323</b>
<b>Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)</b>		<b>-150 625</b>	<b>-3 777</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>474 921</b>	<b>625 546</b>

## Noter

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ av tillgång	Antal år
Byggnader	83
Inventarier, verktyg och installationer	10

## Noter till resultaträkning

### 2 Övriga externa kostnader

Specifikation	2023-12-31	2022-12-31
Föreningens driftskostnader	156 028	149 852
Föreningens fastighetskostnader	28 811	27 612
Övriga externa kostnader	71 630	44 276
<b>Summa</b>	<b>256 469</b>	<b>221 740</b>

## Noter till balansräkning

### 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 006 205	17 006 205
Utgående anskaffningsvärden	17 006 205	17 006 205
Ingående avskrivningar	-535 450	-425 170
Årets avskrivningar	-110 280	-110 280
Utgående avskrivningar	-645 730	-535 450
<b>Redovisat värde</b>	<b>16 360 475</b>	<b>16 470 755</b>

#### Kommentar

Taxeringsvärdet på fastigheten är 7 010 000 kr.



# BRF Valvet i Visby

Org.nr 769634-6274

## 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 375	75 375
Utgående anskaffningsvärden	75 375	75 375
Ingående avskrivningar	-25 317	-17 780
Årets avskrivningar	-7 537	-7 537
Utgående avskrivningar	-32 854	-25 317
<b>Redovisat värde</b>	<b>42 521</b>	<b>50 058</b>

## 5 Övriga upplysningar till balansräkningen

En reparations- och underhållsplan finns framtaget och uppdateras årligen.

Planen sträcker sig 50 år framåt baserat på de underhållsåtgärderna med längst intervall.

Under 2023 har fonderade medel använts till utbyte av inkommande el inklusive flytt av berört elskåp.

## 6 Skulder som avser flera poster

Allmänt

Företagets banklån om 4 489 643 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	4 469 167	4 443 500
Kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	20 476	82 000
Summa	4 489 643	4 525 500

## Övriga noter

### 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000
Summa ställda säkerheter	5 100 000	5 100 000

# BRF Valvet i Visby

Org.nr 769634-6274

## Underskrifter av årsredovisning

Ort

Visby 2024-

Lovisa Bodin  
Styrelseledamot

Björn Kimby  
Styrelseledamot

Karl Broberg  
Styrelseledamot

John Annebäck  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det 2024-\_\_-\_\_

Patrik Joelsson  
Revisor