

# Årsredovisning

för

**BRF Valvet i Visby**

Org.nr. 769634-6274

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

| Innehåll                        | Sida |
|---------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse          | 2    |
| Resultaträkning                 | 4    |
| Balansräkning                   | 5    |
| Kassaflödesanalys               | 7    |
| Noter                           | 8    |
| Underskrifter av årsredovisning | 11   |

Styrelsen för BRF Valvet i Visby upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Se separat verksamhetsberättelse.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bolaget har sitt säte på Gotland .

I resultatet ingår avskrivningar med 118 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet - 9 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Flerårsöversikt

|                                                              | 2024     | 2023     | 2022    | 2021    | 2020    |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                              | 404 483  | 394 203  | 426 636 | 424 125 | 427 735 |
| Resultat efter finansiella poster                            | -126 814 | -128 685 | -14 690 | -19 718 | -57 170 |
| Soliditet (%)                                                | 73       | 73       | 73      | 73      | 73      |
| Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt          | 841      | 819      | 775     | 770     | 0       |
| Skuldsättning per kvadratmeter                               | 9 769    | 9 813    | 9 892   | 10 071  | 0       |
| Sparande per kvadratmeter                                    | -17      | -22      | 210     | 200     | 0       |
| Räntekänslighet per kvadratmeter (%)                         | 12       | 12       | 13      | 13      | 0       |
| Energikostnad per kvadratmeter                               | 314      | 317      | 305     | 283     | 0       |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%) | 80       | 80       | 83      | 83      | 0       |
| Resultat exklusive avskrivningar                             | -8 562   | -10 868  | 103 127 | 98 099  | 0       |

Nyckeltalsdefinitioner

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Resultat efter finansiella poster: Är resultatet som återstår efter man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.                                                                                                                                                                                                                        |
| Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.                                                                                                                               |
| Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.    |
| Skuldsättning per kvadratmeter: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.                                                                                                                                                                                 |
| Sparande per kvadratmeter: Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella uttraderingar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktig genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. |
| Räntekänslighet per kvadratmeter (%): Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.                               |
| Energikostnad per kvadratmeter: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.                                                                                                                                                                                                                   |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%): Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften)       |
| Justerat resultat exklusive avskrivningar: Årets resultat minus bokförda avskrivningar.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Förändringar i eget kapital (EK)

|                                | Medlemsinsatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt     |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång        | 12 967 000      | 637 563                  | -1 174 731          | -128 685       | 12 301 147 |
| Balanseras i ny räkning        | 0               | 0                        | -128 685            | 128 685        | 0          |
| Avsättning till underhållsfond | 0               | 39 000                   | -39 000             | 0              | 0          |
| Årets resultat                 | 0               | 0                        | 0                   | -126 814       | -126 814   |
| Belopp vid årets utgång        | 12 967 000      | 676 563                  | -1 342 416          | -126 814       | 12 174 334 |

Resultatdisposition

Till årsstämman's förfogande står följande medel:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -1 342 416 |
| Årets resultat      | -126 814   |
| Summa               | -1 469 229 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | -1 469 229 |
| Summa                   | -1 469 229 |

# Resultaträkning

| Resultaträkning                                      | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |     |                          |                          |
| Medlemsavgifter                                      |     | 404 483                  | 394 203                  |
| Hysesintäkter                                        |     | 75 600                   | 75 600                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>480 083</b>           | <b>469 803</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                      | 2   | -211 011                 | -211 753                 |
| Övriga externa kostnader                             | 3   | -58 475                  | -44 715                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -118 251                 | -117 817                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-387 738</b>          | <b>-374 286</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>92 345</b>            | <b>95 517</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                          |                          |
| Räntekostnader                                       |     | -219 159                 | -224 202                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-219 159</b>          | <b>-224 202</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-126 814</b>          | <b>-128 685</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-126 814</b>          | <b>-128 685</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-126 814</b>          | <b>-128 685</b>          |

# Balansräkning

| Balansräkning Tillgångar                     | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 4   | 16 250 195 | 16 360 475 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 5   | 34 550     | 42 521     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 16 284 745 | 16 402 996 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 16 284 745 | 16 402 996 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Avgiftsfordringar                            |     | 8 470      | 0          |
| Övriga fordringar                            |     | 0          | 12 593     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6   | 2 580      | 2 434      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 11 050     | 15 027     |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 463 054    | 474 921    |
| Summa kassa och bank                         |     | 463 054    | 474 921    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 474 104    | 489 948    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 16 758 849 | 16 892 944 |

# Balansräkning

| Balansräkning Eget kapital och skulder       | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |            |            |
| Eget kapital                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 12 967 000 | 12 967 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 676 563    | 637 563    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 13 643 563 | 13 604 563 |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -1 342 416 | -1 174 731 |
| Årets resultat                               |     | -126 814   | -128 685   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -1 469 229 | -1 303 416 |
| Summa eget kapital                           |     | 12 174 334 | 12 301 147 |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 4 448 691  | 4 469 167  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 4 448 691  | 4 469 167  |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 20 476     | 20 476     |
| Leverantörsskulder                           |     | 41 832     | 34 069     |
| Skatteskulder                                |     | 28 971     | 27 972     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8   | 44 545     | 40 113     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 135 824    | 122 630    |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 16 758 849 | 16 892 944 |

# Kassaflödesanalys

| Kassaflödesanalys                                             | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                               |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                               |     | 92 345                   | 95 517                   |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b> |     |                          |                          |
| Avskrivningar och nedskrivningar                              |     | 118 251                  | 117 817                  |
| Erlagd ränta                                                  |     | -219 159                 | -224 202                 |
| Betald fastighetsavgift                                       |     | 999                      | 1 170                    |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>          |     |                          |                          |
| Ökning/minskning avgiftsfordringar                            |     | -8 470                   | 0                        |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar               |     | 12 447                   | 1 062                    |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                           |     | 7 763                    | -52 581                  |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder                  |     | 4 432                    | 18 227                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>               |     | <b>8 608</b>             | <b>-42 990</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                              |     |                          |                          |
| Amortering av skuld                                           |     | -20 476                  | 25 667                   |
| Förändring reparations- och underhållsfond                    |     | 39 000                   | -133 302                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>              |     | <b>18 524</b>            | <b>-107 635</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                       |     | <b>27 132</b>            | <b>-150 625</b>          |
| Likvida medel vid årets början                                |     | 474 921                  | 625 546                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                           |     | <b>502 054</b>           | <b>474 921</b>           |

# Noter

## Not 1 – Redovisningsprinciper

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### 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:

### Avskrivning

Avskrivningsprinciper

| Typ av tillgång                                | Procent | År |
|------------------------------------------------|---------|----|
| <b>Byggnader</b>                               |         |    |
| Bostadshus                                     | 1,2     | 83 |
| <b>Inventarier, verktyg och installationer</b> |         |    |
| Inventarier                                    | 10      | 10 |

## Not 2 – Driftskostnader

| Driftskostnader              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsel                 | 19 573     | 21 899     |
| Fjärrvärme                   | 79 188     | 75 971     |
| Vatten och avlopp            | 55 626     | 58 158     |
| Renhållning                  | 13 841     | 13 627     |
| Fastighetsavgift             | 14 670     | 14 300     |
| Reparation och underhåll     | 11 981     | 13 288     |
| Fastighetsförsäkring         | 15 332     | 14 510     |
| Övriga förvaltningskostnader | 800        | 0          |
| Redovisat värde              | 211 011    | 211 753    |

### Not 3 – Övriga externa kostnader

| Övriga externa kostnader | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsinventarier  | 470        | 9 277      |
| Förbrukningsmaterial     | 190        | 3 237      |
| Kostnad för revision     | 10 000     | 5 000      |
| Kostnad för redovisning  | 37 652     | 18 951     |
| Bankavgifter             | 2 340      | 2 274      |
| Föreningsavgifter        | 4 090      | 4 090      |
| Övriga kostnader         | 3 733      | 1 886      |
| Redovisat värde          | 58 475     | 44 715     |

### Not 4 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

|                                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 17 006 205        | 17 006 205        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>17 006 205</b> | <b>17 006 205</b> |
| Ingående avskrivningar               | -645 730          | -535 450          |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b> |                   |                   |
| Årets avskrivningar                  | -110 280          | -110 280          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>        | <b>-756 010</b>   | <b>-645 730</b>   |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>16 250 195</b> | <b>16 360 475</b> |

### Not 5 – Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 75 375         | 75 375         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>75 375</b>  | <b>75 375</b>  |
| Ingående avskrivningar               | -32 854        | -25 317        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b> |                |                |
| Årets avskrivningar                  | -7 971         | -7 537         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>        | <b>-40 825</b> | <b>-32 854</b> |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>34 550</b>  | <b>42 521</b>  |

### Not 6 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Upplupna kostnader   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Kostnad för bokslut  | 7 000      | 7 000      |
| Kostnad för revision | 5 000      | 0          |
| Fjärrvärme           | 10 940     | 11 508     |
| Redovisat värde      | 22 940     | 18 508     |

Not 7 – Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 4 469 167 kr redovisas under följande poster i balansräkningen

| Långfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Långfristig del      | 4 448 691  | 4 469 167  |
| Kortfristig del      | 20 476     | 20 476     |
| Beräknat värde       | 4 469 167  | 4 489 643  |

Not 8 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Typ av interimspost     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Bokslut                 | 7 000      | 7 000      |
| Revision                | 5 000      | 0          |
| Fjärrvärme              | 10 940     | 11 508     |
| Upplupna räntekostnader | 21 605     | 21 605     |
| Summa                   | 44 545     | 40 113     |

Not 9 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

|                          | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar   | 5 100 000  | 5 100 000  |
| Summa ställda säkerheter | 5 100 000  | 5 100 000  |

# Underskrifter av årsredovisning

Ort

Visby 2025-

Lovisa Bodin  
**Styrelseledamot**

Björn Kimby  
**Styrelseledamot**

Karl Broberg  
**Styrelseledamot**

John Annebäck  
**Styrelsesuppleant, Styrelseordförande / Styrelseledamot**

Min revisionsberättelse har lämnats den

Patrik Joelsson  
**Revisor**