

Årsredovisning
för
BRF Valthornssnäckan 5
716408-8051
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Valthornssnäckan 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 är en äkta bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen registrerades 1983 och äger både byggnaden och marken genom fastigheten Bö 32:5 i Göteborgs Kommun.

Fastigheten har en total bostadsyta om 1 703 m² och innehåller 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Taxeringsvärdet uppgår till 41 000 000:-, varav markvärde 24 600 000:-

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Ordförande	Hormoz Alayar
Ledamot	Ola Tärnås
Ledamot	Anna Werner
Ledamot	Andreas Bremerfeldt
Suppleant	Harald Gabrielsson
Suppleant	Per Windh

Revisor	Johan Rindeborg
---------	-----------------

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen medan större del av den administrativa förvaltningen har skötts av SpecialistEkonomi i Sverige AB

Ersättning till styrelsen har ej utgått för det löpande året.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda möten. Föreningens stadgar registrerades den 5 november 2018.

Föreningen har budgeterat för ett positivt balanserat resultat för 2025, men det finns en viss osäkerhet kopplad till utvecklingen av räntor, energikostnader och eventuella reparationer. För räkenskapsåret redovisar föreningen ett underskott på ca 3 000 kronor. Förlusten är dock av begränsad omfattning och påverkar inte föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, såsom räntor, amorteringar och planerat underhåll.

Föreningen bedömer att de befintliga likvida medlen och löpande intäkterna från årsavgifter är tillräckliga för att täcka kommande kostnader utan behov av ytterligare finansieringsåtgärder.

Styrelsen vill också uppmärksamma att föreningens fastighet har ett bokfört värde om 6 800 kr per kvadratmeter, vilket är lågt i förhållande till dagens marknadsvärden. Det bokförda värdet understiger dessutom taxeringsvärdet för marken, vilket indikerar att det redovisade värdet inte fullt ut speglar fastighetens ekonomiska potential. Detta förhållande är en konsekvens av historiska avskrivningar och anskaffningskostnaden, och styrelsen följer utvecklingen för att säkerställa att värderingen hanteras i enlighet med gällande redovisningsregler.

Medlemsinformation

Föreningen har under året uppdaterat underhållsplanen för 2024 och 2025. Trots viss osäkerhet kring det ekonomiska utfallet för 2025 har styrelsen beslutat att inte höja avgiften för närvarande. Styrelsen kommer dock att genomföra en ny bedömning innan år 2026 och besluta om en eventuell avgiftshöjning för att säkerställa att föreningen kan möta de ökade kostnaderna.

Underhållskostnaderna uppgår till cirka 85 000 kronor per år, vilket kommer att avsättas till underhållsplanen. Detta belopp ska tas hänsyn till vid nästa budgetmöte.

Verksamhetsberättelse

Under året installerades fiberoptiskt nät och avgiften för detta läggs på medlemmarna.

Under året har även ett omfattande underhåll utförts; taket har bytts, vilket har finansierats med lån och uttag från sparkapitalkontot. Styrelsen håller sig väl uppdaterad på ränteläget för att kunna göra ekonomiskt effektiva räntebindningar i takt med villkorsändringar.

Planerat underhåll

Av föreningens underhållsplan framgår att ett stambyte var planerat att genomföras under 2025. Detta har dock blivit förskjutits till ett senare tillfälle, då det efter utvärdering inte bedömts vara nödvändigt i nuläget. Under året har föreningen genomfört en planerad och omfattande renovering av taket. För 2026 finns inga planerade större underhållsåtgärder. Under 2027 kommer föreningen att genomföra en uppgradering till ny källsortering i enlighet med gällande krav

Historiskt underhåll

2024	Takrenovering
2023	Installerat laddning för elbilar
2022	Diverse målningsarbete
2022	Uppgradering av taksäkerhet

2022	Renovering av balkonger
2022	Byte av hissmaskineriet
2021	Byte av dörrar till soprum
2021	Filmning och analys av avloppsstammar
2021	OVK
2021	Slamsugning av dagvattenbrunn
2021	Spolning avloppsstammar
2020	Hissen är besiktad och reparerad, ny portkodbox samt underhåll av ytterdörr
2019	Stambyte, Energideklaration + OVK
2018	Stambyte, del.
2018	Stambyte, del. Byte cirkulationsfläkt, renovering tvättstuga
2012/2013	Renovering balkonger
2010	Rörstammar relainade, Tak målat

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	954	952	907	907
Resultat efter finansiella poster	-3	209	-486	105
Soliditet (%)	28,6	35,6	33,9	43,8
Nettoomsättning per m2	560	559	532	532
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	536	535	509	509
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 168	3 742	3 785	2 830
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 168	3 742	3 785	2 830
Sparande per kvm (kr/kvm)	134	173	156	165
Räntekänslighet (%)	9,6	7,0	7,4	5,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	170	150	168	145
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,7	93,1	93,6	95,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 172 335	123 000	-893 654	209 027	3 610 708
Disposition av föregående års resultat:		123 000	86 027	-209 027	0
Årets resultat				-3 269	-3 269
Belopp vid årets utgång	4 172 335	246 000	-807 627	-3 269	3 607 439

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-807 626
årets förlust	-3 269
	-810 895

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	85 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-895 895
	-810 895

Beslut enligt ovan medför följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	246 000
Överföring till fond	85 000
Uttag ur fond	0
Utgående behållning	331 000

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	953 621	951 741
Övriga intäkter		21 938	26 888
		975 559	978 629
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-52 019	0
Driftskostnader	5	-570 999	-522 958
Övriga kostnader		-53 241	-4 499
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-128 838	-112 569
		-805 097	-640 026
Rörelseresultat		170 462	338 603
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 104	10 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 835	-139 822
		-173 731	-129 576
Resultat efter finansiella poster		-3 269	209 027
Resultat före skatt		-3 269	209 027
Årets resultat		-3 269	209 027

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 630 629	9 005 901
Inventarier, verktyg och installationer	9	51 434	56 640
		11 682 063	9 062 541
Summa anläggningstillgångar		11 682 063	9 062 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 176	0
Övriga fordringar		44	2 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 182	57 041
		64 402	59 726
<i>Kassa och bank</i>		847 926	1 025 252
Summa omsättningstillgångar		912 328	1 084 978
SUMMA TILLGÅNGAR		12 594 391	10 147 519

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 172 335

4 172 335

Fond för yttre underhåll

246 000

123 000

4 418 335

4 295 335

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-807 626

-893 653

Årets resultat

-3 269

209 027

-810 895

-684 626

Summa eget kapital

3 607 440

3 610 709

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder

8 726 940

6 299 342

Summa långfristiga skulder

8 726 940

6 299 342

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

73 536

73 536

Leverantörsskulder

67 496

56 620

Aktuella skatteskulder

2 646

3 442

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

116 333

103 870

Summa kortfristiga skulder

260 011

237 468

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 594 391

10 147 519

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 269	209 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	128 838	112 569
Betald skatt	1 538	924

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

127 107 322 520

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-5 176	10 015
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 834	6 965
Förändring av leverantörsskulder	10 876	14 062
Förändring av kortfristiga skulder	12 461	-41 360

Kassaflöde från den löpande verksamheten

143 434 312 202

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 748 358	-61 935
--	------------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 748 358 -61 935

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	2 501 134	0
Amortering av lån	-73 536	-73 536

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 427 598 -73 536

Årets kassaflöde

-177 326 176 731

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 025 252	848 520
--------------------------------	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

847 926 1 025 251

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme: 100 år
Hiss: 25 år
Tak: 50 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	912 860	910 646
Hyrer garage och parkeringsplatser	39 136	39 945
Övriga intäkter	1 625	1 149
	953 621	951 740

I föreningens årsavgifter för 2024 ingår endast boendekostnaden. Från och med 2025 inkluderas även abonnemang för TV och bredband i årsavgiften.

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Övriga installationer	52 019	0
	52 019	0

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel-avtal	54 981	39 771
Fastighetsskötsel- utöver avtal	10 250	31 628
Elavgifter för drivkraft & belysning	29 793	27 209
Uppvärmning fjärrvärme	202 258	183 748
Vatten	58 012	44 811
Sophämtning	26 028	23 542
Försäkringspremie fastighet	40 303	38 596
Kabel-TV & Bredband	35 602	30 912
Ekonomiadministration-avtal	47 908	36 337
Fastighetsskatt	27 710	27 166
Serviceavtal	19 764	24 632
Övriga kostnader	18 390	14 606
	570 999	522 958

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 051 596	11 031 234
Inköp	2 768 721	20 362
Omklassificeringar	-20 363	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 799 954	11 051 596
Ingående avskrivningar	-2 045 695	-1 935 908
Årets avskrivningar	-123 631	-109 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 169 326	-2 045 695
Utgående redovisat värde	11 630 628	9 005 901
Taxeringsvärden byggnader	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärden mark	24 600 000	24 600 000
	41 000 000	41 000 000
Bokfört värde byggnader	9 458 822	6 848 801
Bokfört värde mark	2 157 100	2 157 100
	11 615 922	9 005 901

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 229	103 657
Inköp		41 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 229	145 229
Ingående avskrivningar	-88 589	-85 807
Årets avskrivningar	-5 207	-2 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 796	-88 589
Utgående redovisat värde	51 433	56 640

Not 10 Långfristiga skulder

			2024-12-31	2023-12-31
Bank	Vilkorsändring	Ränta		
Stadshypotek	2025-03-01	1.12 %	-3 444 450	-3 444 450
Stadshypotek	2025-09-30	3,092 %	-834 750	-843 750
Stadshypotek	2025-03-03	3,58 %	-441 276	-444 678
Stadshypotek	2025-07-30	2,946 %	-500 000	-500 000
Stadshypotek	2025-09-24	3,082 %	-1 080 000	-1 140 000
Stadshypotek	2025-08-25	3,152 %	-2 500 000	
			-8 800 476	-6 372 878

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg

Hormoz Alayar
Ordförande

Andreas Bremerfeldt

Ola Tärnås

Anna Werner

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Rindeborg
Revisor

Årsredovisning

för

BRF Valthornssnäckan 5

716408-8051

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Valthornssnäckan 5 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Föreningsstämmoprotokoll

fört vid BRF Valthornssnäckan 5s ordinarie föreningsstämma .

§1 Ordförande

Till ordförande för stämman valdes .

§2 Protokollförare

Till protokollförare för stämman valdes .

§3 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

§4 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 föredrogs.

§5 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

§6 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att den ansamlade förlusten, kronor -810 895, skulle disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	85 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-895 895

§7 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

§8 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

§9 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 4 ledamöter med 2 suppleanter.

Till ledamöter för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

Andreas Bremerfeldt
Ola Tärnås
Anna Werner
Hormoz Alayar

Till suppleanter för motsvarande tid valdes:

Harald Gabrielsson

Per Windh

§10 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande

Verifikat



Signerande parter

Ola Tärnås

Undertecknare

ola.tarnas@hotmail.com

Undertecknad med BankID av Ola Tärnås -
196304074773

Signerade 2025-03-16 10:55:30 CET

IP 90.230.6.203

Safari, Mac OS, Macintosh

Anna Werner

Undertecknare

anna.c.werner@gmail.com

Undertecknad med BankID av ANNA WERNER -
196405295129

Signerade 2025-03-14 11:39:03 CET

IP 81.235.140.139

Chrome, iOS, iPhone

Andreas Bremerfeldt

Undertecknare

bemerfeldt@gmail.com

Undertecknad med BankID av ANDREAS
BEMERFELDT - 197107300415

Signerade 2025-03-16 13:23:04 CET

IP 81.226.31.181

Chrome, Android, K

Hormoz Alayar

Undertecknare

alayar@gmail.com

Undertecknad med BankID av HORMOZ
ALAYAR - 198006010493

Signerade 2025-03-16 8:46:04 CET

IP 95.194.195.108

Chrome, Android, K

Johan Rindeborg

Undertecknare

johanrindeborg@gmail.com

Undertecknad med BankID av Johan Rindeborg
- 196309095070

Signerade 2025-03-26 16:16:05 CET

IP 81.234.140.21

Chrome, Windows



Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

- 2025-03-14**
7:49:16 CET Dokument skickades till Anna Werner, .
- 2025-03-14**
7:49:16 CET Dokument skickades till Ola Tärnås, .
- 2025-03-14**
7:49:16 CET Dokument skickades till Hormoz Alayar, .
- 2025-03-14**
7:49:16 CET Dokument skickades till Andreas Bremerfeldt, .
- 2025-03-14**
7:49:16 CET Dokument skickades till Johan Rindeborg, .
- 2025-03-14**
11:38:45 CET Anna Werner har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-03-14**
11:39:03 CET Dokumentet undertecknades av Anna Werner.
- 2025-03-14**
13:15:04 CET Johan Rindeborg har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-03-15**
7:29:57 CET Anna Werner har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-03-16**
8:00:03 CET Dokument skickades till Andreas Bremerfeldt, .
- 2025-03-16**
8:00:03 CET Dokument skickades till Ola Tärnås, .
- 2025-03-16**
8:00:03 CET Dokument skickades till Hormoz Alayar, .
- 2025-03-16**
8:45:29 CET Hormoz Alayar har visat dokumentet 1 gång.

- 2025-03-16

8:46:04 CET

Dokumentet undertecknades av Hormoz Alayar.

- 2025-03-16

10:54:11 CET

Ola Tärnås har visat dokumentet 1 gång.

- 2025-03-16

10:55:30 CET

Dokumentet undertecknades av Ola Tärnås.

- 2025-03-16

13:16:39 CET

Ola Tärnås har visat dokumentet 3 gång.

- 2025-03-16

13:22:40 CET

Andreas Bremerfeldt har visat dokumentet 3 gång.

- 2025-03-16

13:23:04 CET

Dokumentet undertecknades av Andreas Bremerfeldt.

- 2025-03-16

18:46:24 CET

Ola Tärnås har visat dokumentet 2 gång.

- 2025-03-21

8:00:05 CET

Dokument skickades till Johan Rindeborg, .

- 2025-03-21

8:25:39 CET

Johan Rindeborg har visat dokumentet 3 gång.

- 2025-03-26

16:16:05 CET

Dokumentet undertecknades av Johan Rindeborg.