

Årsredovisning
för
BRF Valthornssnäckan 5

716408-8051

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Valthornssnäckan 5 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 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 och förvaltar föreningen 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	Per Windh
Ledamot	Ola Tärnås
Ledamot	Anna Werner
Ledamot	Andreas Bremerfeldt
Suppleant	Harald Gabrielsson
Suppleant	Hormoz Alayar

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 avhållit 6 st protokollförda möten.

Föreningens stadgar registrerades den 5 november 2018.

Föreningen räknar med ett positivt resultat även för 2024. Däremot kan resultatet för 2025 bli negativt, beroende på hur ränteläget utvecklas och de lån som kan behövas för att finansiera takrenoveringen.

Medlemsinformation

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen för 2023.

Styrelsen har fattat beslut om att byta bredbandsleverantör, vilket innebär en avgiftsökning med 260 kr per månad för samtliga lägenheter från och med den 1 maj 2024.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har under året genomfört en årlig protokollförd besiktning av fastigheten.

Planerat underhåll

Renovering av taket.

Historiskt underhåll

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
2009	Ny värmepump
2008	OVK, renovering söder fasad

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	952	907	907	918
Resultat efter finansiella poster	209	-486	105	331
Soliditet (%)	35,6	33,9	43,8	42,8
Nettoomsättning per m2	559	532	532	539
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	535	509	509	509
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 742	3 785	2 830	2 879
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 742	3 785	2 830	2 879
Sparande per kvm (kr/kvm)	173	156	165	208
Räntekänslighet (%)	7,0	7,4	5,6	5,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	150	168	145	119
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,1	93,6	95,6	95,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 172 335	387 000	-672 005	-485 649	3 401 681
Minskning av insatskapital		-264 000		264 000	0
Disposition av föregående års resultat:			-221 649	221 649	0
Årets resultat				209 027	209 027
Belopp vid årets utgång	4 172 335	123 000	-893 654	209 027	3 610 708

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-893 653
årets vinst	209 027
	-684 626

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	123 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-807 626
	-684 626

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

Ingående behållning	123 000
Överföring till fond	123 000
Uttag ur fond	0
Utgående behållning	246 000

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
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		951 741	906 931
Övriga intäkter		26 888	20 000
		978 629	926 931
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	0	-13 003
Planerat underhåll	4	0	-670 485
Driftskostnader	5	-522 958	-524 162
Övriga kostnader		-4 499	-37 664
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-112 569	-100 794
		-640 026	-1 346 108
Rörelseresultat		338 603	-419 177
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 246	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 822	-66 477
		-129 576	-66 471
Resultat efter finansiella poster		209 027	-485 648
Resultat före skatt		209 027	-485 648
Årets resultat		209 027	-485 649

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	9 005 901	9 095 326
Inventarier, verktyg och installationer	9	56 640	17 850
		9 062 541	9 113 176

Summa anläggningstillgångar

9 062 541

9 113 176

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	10 015
Övriga fordringar		2 685	27 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 041	39 313
		59 726	76 461

Kassa och bank

1 025 252

848 520

Summa omsättningstillgångar

1 084 978

924 981

SUMMA TILLGÅNGAR

10 147 519

10 038 157

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 172 335

4 172 335

Fond för yttre underhåll

123 000

387 000

4 295 335

4 559 335

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-893 653

-672 004

Årets resultat

209 027

-485 649

-684 626

-1 157 653

Summa eget kapital

3 610 709

3 401 682

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder

6 299 342

6 372 878

Summa långfristiga skulder

6 299 342

6 372 878

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

73 536

73 536

Leverantörsskulder

56 620

42 557

Aktuella skatteskulder

3 442

2 273

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

103 870

145 231

Summa kortfristiga skulder

237 468

263 597

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 147 519

10 038 157

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	209 027	-485 649
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	112 569	100 794
Betald skatt	924	861

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

322 520 -383 994

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	10 015	-10 015
Förändring av kortfristiga fordringar	6 965	-5 011
Förändring av leverantörsskulder	14 062	-52 664
Förändring av kortfristiga skulder	-41 360	66 227

Kassaflöde från den löpande verksamheten

312 202 -385 457

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-61 935	-1 056 657
--	---------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-61 935 -1 056 657

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	1 698 866
Amortering av lån	-73 536	-72 402

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-73 536 1 626 464

Årets kassaflöde

176 731 184 350

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	848 520	664 170
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 025 251 848 520

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	910 646	867 287
Hyrer garage och parkeringsplatser	39 945	36 392
Övriga intäkter	1 149	3 252
	951 740	906 931

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Inst. va/sanitet	0	8 379
Fönster	0	4 624
	0	13 003

Not 4 Planerat underhåll

	2023	2022
Underhåll	0	90 394
Hus kropp utvändigt	0	21 117
Tak	0	558 974
	0	670 485

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel-avtal	39 771	41 939
Fastighetsskötsel- utöver avtal	31 628	8 925
Elavgifter för drivkraft & belysning	27 209	41 712
Uppvärmning fjärrvärme	183 748	197 416
Vatten	44 811	47 108
Sophämtning	23 542	20 357
Försäkringspremie fastighet	38 596	30 461
Kabel-TV	30 912	28 030
Ekonomiadministration-avtal	36 337	25 641
Fastighetsskatt	27 166	25 670
Serviceavtal	24 632	8 209
Övriga kostnader	14 606	48 695
	522 958	524 163

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 031 234	9 974 576
Inköp	20 362	1 056 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 051 596	11 031 234
Ingående avskrivningar	-1 935 908	-1 836 164
Årets avskrivningar	-109 787	-99 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 045 695	-1 935 908
Utgående redovisat värde	9 005 901	9 095 326
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	6 848 801	6 938 226
Bokfört värde mark	2 157 100	2 157 100
	9 005 901	9 095 326

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 657	103 657
Inköp	41 572	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 229	103 657
Ingående avskrivningar	-85 807	-84 757
Årets avskrivningar	-2 782	-1 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 589	-85 807
Utgående redovisat värde	56 640	17 850

Not 10 Långfristiga skulder

			2023-12-31	2022-12-31
Bank	Vilkorsändring	Ränta		
Stadshypotek	2025-03-01	1.12 %	-3 444 450	-3 444 450
Stadshypotek	2024-09-30	5.01 %	-843 750	-852 750
Stadshypotek	2024-06-03	4,83 %	-444 678	-449 214
Stadshypotek	2024-01-30	4,83 %	-500 000	-500 000
Stadshypotek	2024-06-24	4,83 %	-1 140 000	-1 200 000
			-6 372 878	-6 446 414

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

Göteborg

5/5 - 27



Per Windh
Ordförande



Ola Tärnås



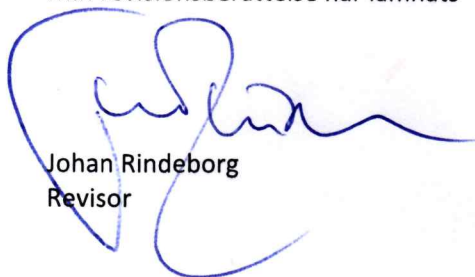
Andreas Bremerfeldt



Anna Werner

Min revisionsberättelse har lämnats

13/5 2024



Johan Rindeborg
Revisor