



Bokslut

och

Verksamhetsberättelse

2023 – 01 – 01 – 2023 – 12 – 31

Brf. Valnöten

Org:nr 76 96 07 - 1500

Innehållsförteckning för Brf. Valnötens verksamhetsberättelse för 2023:

Innehållsförteckning.....	1
Bostadsrättsföreningens bildades.....	2
Registreringen av föreningen hos PRV.....	2
Ekonomisk plan.....	2
Föreningens syfte.....	2
Inriktningsmål.....	2
Verksamhetsår.....	2
Styrelse och suppleanter.....	2
Sammanträden.....	2
Revisor.....	2
Valberedning.....	3
Föreningens administration.....	3
Styrelseordförandens administration.....	3
Styrelsens ansvar.....	3
Hisservice- och garageports service och avtal.....	3
Föreningens fastighet.....	3
Lägenhetsöverlåtelser.....	3
Fastighetsservice.....	3
Trafik och boendemiljö.....	3
Fastighetsunderhåll.....	4
Fastighetsförsäkring.....	4
Övriga investeringar, reparations- eller underhållsåtgärder för 2022.....	4
Ekonomi.....	5
Resultat.....	6 - 7
Balansräkning.....	8 - 9
Kassaflöde.....	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	11-15
Styrelsens tack.....	16
Revisionsberättelsen för 2023.....	17-18

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR 2023

Bostadsrättsföreningen bildades

Bostadsrättsföreningen Valnöten bildades efter beslut § 9 på ett bostadsmöte 2001-04-18, varvid beslut om stadgar för föreningen antogs samt även val av en interimsstyrelse, fram till nästföljande ordinarie föreningsstämma.

Registrering av föreningen hos PRV

Föreningen registrerades första gången hos Patent- och Registreringsverket 2001-05-22. Förvärvet av fastigheten skedde 2003-12-15 och bostadsrätterna uppläts fr.o.m. samma datum.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen registrerades 2003-12-02.

Föreningens syfte

Brf. Valnöten har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter för permanentboende utan begränsning i tiden samt lokaler till att användas i enlighet med hyresrättens regler.

Inriktningsmål

Brf. Valnöten har som inriktningsmål att skapa en högkvalitativ boendemiljö. För att uppnå detta bör bland annat trafiksituationen på Palissadgatan reduceras så att störningarna och olycksriskerna minimeras. Dessutom skall föreningen verka för att hålla fastigheten med sina byggnader- och markområden i gott skick. Ett ökat engagemang kring boende-frågorna skall ske genom att någon från respektive hus "husvärd" medverkar med trivsel- och ordningsfrågor.

Verksamhetsår 2023

Verksamhetsåret omfattade tiden 2023-01-01 – 2023-12-31.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämman den 19 apr 2023, valdes följande att ingå i föreningens styrelse till nästa ordinarie föreningsstämma.

Nils Nordström	lgh 134 ordf
Kerstin Lindgren*	lgh 553 sekr
Per Olof Grymlings**	lgh 531
Christian von Corswant*	lgh 134

Valda t.o.m. årsstämman angivet år

** Vald t.o.m. 2024* Vald t.o.m. 2025***

Som suppleanter till styrelsen

Åke Jansson	(omvald) lgh 544
Leif Bertwig	(nyvald) lgh 552

Styrelsesammanträden, antal ärenden

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023, hållit 9 protokollförda sammanträden och behandlat 144 ärenden. Årsmötet för verksamhets år 2022 hölls på Scandic den 19 april 2023.

Revisorer

Vid föreningsstämman den 19 april 2023 omvaldes Christer Berge lgh 542 att granska styrelsens verksamhet och förvaltning. Som revisorssuppleant omvaldes Britt Johansson Lgh 523. Avtal har ingåtts med Grant Thorntons Revisionsbyrå att även för 2023 utföra revision av Brf. Valnöten.

Valberedningen

Vid ordinarie föreningsstämman 2023 nyvaldes;

Aina Mattsson lgh 132 sam. kallande
Marita Engberg-Ekman lgh 123
Rose-Marie Bjersander lgh 143

Valberedningen har till uppgift att nominera ledamöter till föreningens styrelse och till andra aktivitetsgrupper. Inriktningen på nomineringarna är att ta fram förslag till kandidater som har ett uttalat intresse för att utveckla föreningen och dess verksamhet.

Föreningens administration

Under 2023 har Mail Company AB svarat för;

Avgift- och hyresuppbörd
Betalningsövervakning
Fakturerings- och överlåtelse- och pantavgifter
Lägenhetsregister
Ekonomisk redovisning
Avstämningar
Upprätta deklarationer

- Allmän självdeklaration
- Allmän och särskilda fastighetsdeklarationer
- Skatteredovisning

Styrelseordföranden administrerar

Bokförings konteringar
Faktura betalningar- och bevakning
Registreringsärenden till Boverket
Pantförskrivningar
Upprätta hyreskontrakt eller avtal
Budget och flerårsplaner
Låneadministration
Verksamhetsberättelse
Offert framställningar
Valnötens infoblad

Styrelsens ansvar

Styrelsen är ansvarig för föreningens ekonomi, samt att hålla fastighetsbeståndet i gott skick, bl. a. genom att följa upprättad underhållsplan. Styrelsen är även ansvarig för att all verksamhet i föreningen följer fastställd stadga samt att fattade beslut blir genomförda.

Hiss och garageports service och avtal

Avtal har t.v. tecknats med El- och Hisservice i Visby AB, Jan Eriksson om service-, tillsyn, underhåll skötsel samt vid behov reparation av föreningens samtliga garageportar och hissar.

Föreningens fastigheter

Brf. Valnöten innehar fastigheten Valnöten 1 o 2, samt 1 andel i Valnöten 3, med adress Ravinstigen 3 – 11 i Visby med äganderätt.

Fastigheten omfattar totalt 10 544 kvm och är bebyggd med fem bostadshus innehållande 66 bostadslägenheter, bastu och gästlägenhet, 10 hyresförråd, hobby/lager-lokal, 52 garageplatser. Carport med 22 Carportsplatser 2 besökande platser samt 5 besökande parkeringar och en för hemtjänsten på Palissadgatan fr.o.m. sommaren 2019

Lägenhetsöverlåtelser under 2023

Två lägenhetsförsäljningar har skett 2023.

Fastighetsservice och trappstädning, snöröjning

Avtalet om tillsyn och skötsel av våra fastigheter med Visby Hamn Hotell upphörde 1 Nov 2023. Kontrakt för snöröjning med Gotlands Byggeriet AB hösten-våren 2023 - 2024.

Trafiken på Palissadgatan

Det är med viss beklagan som styrelsen kan konstatera att Region Gotlands löften om att förse Palissadgatan med trottoarer eller skyddsräcke mot hamn hotellet ännu inte har fallit i god jord. Styrelsen kommer även i framtiden att påminna Region Gotland om trafiksituationen på Palissadgatan. Dock har Palissadgatan omvandlats till gågata från 2018.

Fastighetsunderhåll 2023

2023-11-30 upphörde avtalet med Gotland Hotels & Properties, (Gotlandsresor), efter uppsägning av avtalet från GHP.

Styrelsen beslutade att själva ta hand om underhållet, inrättade en en felanmälan/jour telefon dit alla ärenden går. En kontroll sker innan kontakt med leverantörer, ger en bra överblick för alla i styrelsen.

Styrelsen har under hösten behandlat offert på snöröjning.

Ett mer omfattande arbete har skett med kontroll och dokumentation av föreningens värmesystem i samtliga lägenheter.

En kartläggning av centrala värmesystemet har gjorts, innebär en hel del åtgärder som Larm-och pumpstyrning, ny styrningsenhet Montering av tryckgivare för systemtryck Byte av rökdetektorer till fläktarna.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten var fullvärdes försäkrad hos IF. Självrisken uppgår vid sakskada till 2 ggr prisbasbeloppet, för 2022 - 48.300 kr och för 2023 52,500 kr. Försäkringspremien för 2022 var 46.599 kr hos IF och för 2023 till 50,397 kr hos IF.

Kända reparations/underhållsåtgärder 2023.

Styrelsen kommer även detta år att göra vissa inspektioner av våra byggnader bl.a. kommer sedvanligt underhåll av markytorna och byggnader att ske. Entrédörrarna kommer att inoljas där så anses behövas. ellerrenoveras. Solenergi alternativet är fortsatt intressant och undersökning och villkoren för detta energislag skall bevakas, vilket kan bli en framtida besparing/investering för föreningen. Fortsatt undersökning av effektivisering av värme och el kostnaden. Fiber kommer att under 2024 installeras samt kommer nytt portlås-system att anskaffas. Nya ventilations fläktar kommer att ersätta befintliga.

Ekonomi

Resultat och balansrapport för 2023

Fördelningsnyckeltal

Flerårsöversikt (kr om inget annat anges)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter, tkr	3 255	3 117	3 111	3 100	3 100
Årsavg bostadsrätt / kvm	510	495	495	495	495
Lån / kvm	845	852	881	1 086	1 116
Elkostnad / kvm	28	50	25	27	23
Fjärrvärme / kvm	97	97	100	83	95
Vattenkostnad / kvm	54	51	43	39	37
Investeringar	8 120	20 009	0	0	0
Amorteringar	50 000	200 000	1 400 000	200 000	200 000
Soliditet (%)	88	88	88	86	85

Förändringar i eget kapital

	Grundinsatser	Upplåtelseavgifter	Föreningens underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	43 054 849	6 511 561	0	-2 986 365
Anspråktagande av underhållsfond			0	
Årets resultat				-37 780
Belopp vid årets utgång	43 054 849	6 511 561	0	-3 024 145

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står årets förlust -37 780 kr samt balanserad förlust -2 986 365 kr tillsammans - 3 024 145 kr. Styrelsen föreslår att - 3 024 145 kronor balanseras i ny räkning.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Bostadsrättsföreningen Valnöten Org.nr 769607-1500	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter, bostäder	1	3 254 558	3 116 996
Övriga förvaltningsintäkter	2	70 222	43 325
Summa rörelseintäkter		3 324 780	3 160 321
Rörelsens kostnader			
Tillsyn och skötsel	3	-354 932	-337 540
Fastighetskostnader	4	-1 906 694	-2 190 554
Övriga kostnader	5	-360 011	-467 850
Bankkostnader		-4 788	-3 188
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-517 214	-516 658
Summa rörelsekostnader		-3 143 639	-3 515 790
Rörelseresultat		181 141	-355 469
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 529	474
Räntekostnader		-230 450	-43 251
Övriga finansiella kostnader		-0	0
Summa finansiella poster		-218 921	-42 777
Resultat efter finansiella poster		-37 780	-398 246
Skatt		0	0

REDOVISAT ÅRSRESULTAT	-37 780	-398 246
Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfonden	0	0
Anspråktagande av underhållsfond	0	0
Resultat efter fondförändring	-37 780	-398 246

BALANSRÄKNING**Bostadsrättsföreningen Valnöten**
Org. nr 769607-1500**Not****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	51 412 747	51 905 204
Maskiner och inventarier	8	27 436	44 073

Summa anläggningstillgångar		51 440 183	51 949 277
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		13 063	16 934
Skattefordran		0	2 808
Övriga fordringar		225	46
Förutbetalda kostnader		51 298	50 397
		64 586	70 185

Kassa och bank	9	1 579 793	930 876
----------------	---	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar		1 644 379	1 001 061
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		53 084 562	52 950 338
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING**Bostadsrättsföreningen Valnöten**
Org. nr 769607-1500

Not

2023-12-31 2022-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Grundavgifter

43 054 849 43 054 849

Upplåtelseavgifter

6 511 561 6 511 561

Föreningens reparationsfond

0 0

49 566 410 49 566 410*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 986 365 -2 588 119

Årets resultat

-37 780 -398 246

-3 024 145 -2 986 365**Summa eget kapital****46 542 265 46 580 045****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10

5 662 500 5 600 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

87 500 200 000

Leverantörsskulder

304 324 91 611

Övriga skulder

56 012 52 200

Förutbetalda hyresinkomster

272 874 261 933

Övriga interimsskulder

159 087 164 549

879 797 770 293**Summa eget kapital och skulder****53 084 562 52 950 338**

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-37 780	-398 246
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	517 214	516 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	479 434	118 412
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 599	11 657
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	222 004	-19 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	707 037	110 074
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 120	-20 009
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 120	-20 009
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-50 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-200 000
Årets kassaflöde	648 917	-109 935
Likvida medel vid årets början	930 876	1 040 810
Likvida medel vid årets slut	1 579 793	930 876

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre företag. (BFNAR 2016:10).

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Underhålls / Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut i styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar
 Uttryckt i procent tillämpas:

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	1	1
Markanläggning	1	1
Fastighetsmaskiner	3	3
Inventarier	21	20

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

NOTANTECKNINGAR

2023-01-01 2022-01-01
2023-12-31 2022-12-31

1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Månadsavgifter bostadsrätter	2 741 793	2 664 156
Månadshyra hyresrätter	0	0
Hyresrätt lokaler	35 640	35 640
Garagehyror	370 200	312 600
Carport hyror	65 475	57 000
Hyra övernattningslägenhet	41 450	47 600
	3 254 558	3 116 996

2 Övriga förvaltningsintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgifter	1 208	1208
Pantavgifter	1 575	966
Övriga ersättning	67 439	41 151
	70 222	43 325

3 Tillsyn och skötsel

	2023	2022
Tekniska konsulter	0	0
Entreprenadkostnader fastighetsskötsel	242 359	255 000
Markskötsel	112 573	82 540
	354 932	337 540

4 Fastighetskostnader

	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
Elkonsumtion	193 043	339 092
Fjärrvärme	660 537	658 137
Vatten och avlopp	369 720	346 513
Renhållning sophantering	145 194	132 766
	1 368 494	1 476 508
<i>Underhåll</i>		
Avhjälpande/oplanerat underhåll	202 827	231 590
Planerat underhåll av byggnader	108 343	263 019
	311 170	494 609
<i>Övriga fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskatt	126 414	115 794
Fastighetsförsäkring	50 397	46 699
Avgifter kanal TV	50 219	56 944
	227 030	219 437
	1 906 694	2 190 554

5 Övriga kostnader

	2023	2022
Inköp material och varor	150	1 097
Förbrukningsinventarier	712	5 559
Underhåll inventarier	0	0
Redovisningskonsulter	109 157	107 500
Revisionskonsulter	21 614	18 750
Juridiska konsulter	0	49 000
Tekniska konsulter	0	0
Styrelsearvode	100 000	100 000
Löner	2 500	5 000
Övr. kostnadsersättningar	0	0
Arbetsgivaravgifter	11 100	10 931
Kontorsmaterial	0	5 426
Kopiering	1 996	2 378
Telefon	37 004	30 884
IT-tjänster	2 277	0
Porto	-2 383	2 015
Föreningsfest / Koggen	19 340	23 020
Div. övriga kostnader	56 544	106 290
	360 011	467 850

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

NOTANTECKNINGAR	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
6 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
	2023	2022
Avskrivning byggnader	492 457	492 432
Avskrivning byggnadsinventarier	0	0
Avskrivning inventarier	24 757	24 226
	517 214	516 658
7 Byggnader och mark		
	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden		
Byggnader	49 251 068	49 251 068
Mark	12 480 000	12 480 000
Summa	61 731 068	61 731 068
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 825 864	-9 333 432
Årets avskrivningar	-492 457	-492 432
Summa	-10 318 321	-9 825 864
Utgående redovisat värde	51 412 747	51 905 204
Taxeringsvärden byggnader	68 854 000	68 854 000
Taxeringsvärden mark	24 025 000	24 025 000
	92 879 000	92 879 000
8 Maskiner och inventarier		
	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	652 881	652 881
Utrangerat	0	-30 430
Inköp	8 120	20 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	650 580	642 460
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-598 387	-604 591
Utrangerat	0	30 430
Årets avskrivningar enligt plan	-24 757	-24 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-623 144	-598 387
Utgående redovisat värde	27 436	44 073

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

NOTANTECKNINGAR

9 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	765 879	478 313
Kapitalkonto	13 913	452 563
Fasträntekonto	800 000	0
	1 579 792	930 876

10 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	800 000	800 000
Förfaller senare än 5 år	4 862 500	4 800 000
	5 662 500	5 600 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 87 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig.

Låneinstitut	Ing skuld	Ränta	Bindning	Utg. skuld
Nordea 3975 83 00784	5 800 000	4,671%	Rörligt	5 750 000

Övriga noter

11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	76 093 500	76 093 500

12 Definition av nyckeltal

Soliditet

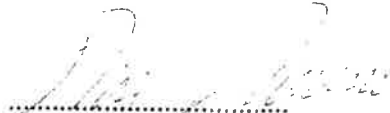
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

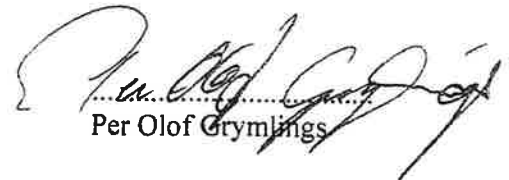
Slutord

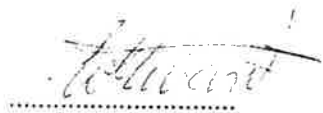
Styrelsen får tacka för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret 2023

Visby 2024-03-19

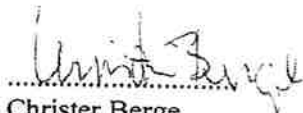

Nils Nordström


Kerstin Lindgren


Per Olof Grymlings


Christian von Corswant

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2024-04-10


Christer Berge
Förtroendevald revisor


Anita Levander
Auktoriserad revisor
Grant Thornton