

Årsredovisning

för

Brf Avina

769622-2707

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Brf Avina får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023–01–01 – 2023–12–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2010-11-02. Föreningen äger fastigheten Visby Vippan 6 och Visby Vippan 15 i Region Gotland. Inom fastigheten finns 9 lägenheter varav 8 lägenheter har upplåtits med bostadsrätt och en hyrs ut.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Gotlands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått amorteringsfrihet på banklånen under 2023 och 2024.

Ingen avsättning till underhållsfond har gjorts under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	560	439	461	467	429
Resultat efter finansiella poster	-80	-455	-58	37	-185
Soliditet (%)	59,3	60,1	62,2	62,0	61,4
Årsavgifter (kr)	537 734	412 095	412 093	413 218	374 621
Årsavgift/kvm bostadsrätt (kr)	990	760	760	760	690
Energikostnad per kvadratmeter (kr)	248	242	241	203	222
Skuldsättning per kvadratmeter (kr)	8 534	8 534	8 268	8 405	8 459
Räntekänslighet (%)	9	12	12	12	13
Sparande per kvadratmeter (kr)	86	91	125	213	156
Ränta per kvadratmeter (kr)	454	267	190	197	189
Årsavgift av rörelseintäkter (%)	93	90	81	83	86

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningen har redovisat förlust för året och de två åren dessförinnan. På årsstämman 2023 beslutades om avgiftshöjning med 33% för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Brf Avina
Org.nr 769622-2707

3 (11)

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 356 123	44 000	-260 250	-455 469	7 684 404
Disposition av föregående års resultat:			-455 469	455 469	0
Årets resultat				-80 184	-80 184
Belopp vid årets utgång	8 356 123	44 000	-715 719	-80 184	7 604 220

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-715 719
årets förlust	-80 184
	-795 903

behandlas så att i ny räkning överföres	-795 903
	-795 903

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

Brf Avina
Org.nr 769622-2707

4 (11)

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	560 394	439 345
Övriga rörelseintäkter		19 988	21 196
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		580 382	460 541
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-291 155	-648 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-122 628	-122 628
Summa rörelsekostnader		-413 783	-771 278
Rörelseresultat		166 599	-310 737
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 783	-144 732
Summa finansiella poster		-246 783	-144 732
Resultat efter finansiella poster		-80 184	-455 469
Resultat före skatt		-80 184	-455 469
Årets resultat		-80 184	-455 469

Brf Avina
Org.nr 769622-2707

5 (11)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	12 642 744	12 765 372
Summa materiella anläggningstillgångar		12 642 744	12 765 372
Summa anläggningstillgångar		12 642 744	12 765 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		103 115	8 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	9 166
Summa kortfristiga fordringar		103 115	17 289
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		72 152	0
Summa kassa och bank		72 152	0
Summa omsättningstillgångar		175 267	17 289
SUMMA TILLGÅNGAR		12 818 011	12 782 661

Brf Avina
Org.nr 769622-2707

6 (11)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 356 123	8 356 123
Fond för yttre underhåll		44 000	44 000
Summa bundet eget kapital		8 400 123	8 400 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-715 719	-260 250
Årets resultat		-80 184	-455 469
Summa fritt eget kapital		-795 903	-715 719
Summa eget kapital		7 604 220	7 684 404
Långfristiga skulder	4, 5		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 935 000	4 855 000
Övriga skulder		48 800	48 800
Summa långfristiga skulder		4 983 800	4 903 800
Kortfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	80 000
Leverantörsskulder		31 245	20 005
Skatteskulder		27 972	26 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 774	67 650
Summa kortfristiga skulder		229 991	194 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 818 011	12 782 661

Brf Avina
Org.nr 769622-2707

7 (11)

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella psoter	-80 184	-455 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	122 628	122 628

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	42 444	-332 841
--	--------	----------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-94 992	728
Förändring av kortfristiga fordringar	9 166	-9 166
Förändring av leverantörsskulder	11 240	14 145
Förändring av kortfristiga skulder	104 294	-9 285

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	72 152	-336 419
--	--------	----------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	235 000
Amortering av lån	0	-80 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	0	155 000
--	---	---------

Årets kassaflöde

	72 152	-181 419
--	--------	----------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	0	181 419
--------------------------------	---	---------

Likvida medel vid årets slut

	72 152	0
--	--------	---

Noter

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Underhåll/underhållsfond

Avsättning till underhållsfonden ska ske enligt den ekonomiska planen.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalats.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 100 år

Förbättringsutgifter: 25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter bostadsrätt

Totala årsavgifter i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter

Den totala energikostnaden (kostnad för el, värme och vatten) i förhållande till totala kvadratmeter i föreningen.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till den total bostadsytan i föreningen.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent och nivån på sparandet ska kunna bibehållas.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (årets resultat justerat för avskrivningar och kostnadsfört periodiskt underhåll) i förhållande till total yta bostäder i föreningen.

Brf Avina
Org.nr 769622-2707

9 (11)

Ränta per kvadratmeter

Årets räntekostnad i förhållande till kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats med indirekt metod och visar förändringen av likvida medel under året.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	537 734	412 095
Hyror bostäder	22 660	27 250
	560 394	439 345

I föreningens årsavgifter bostäder ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsförsäkring	13 909	8 700
Elkostnader	99 686	93 467
Reparation och underhåll	9 480	385 988
Fastighetsavgift	14 301	13 671
Administrativa kostnader	66 106	50 701
Vatten, sophämtning	83 542	85 295
Övriga kostnader	4 131	10 828
	291 155	648 650

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 539 946	13 539 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 539 946	13 539 946
Ingående avskrivningar	-774 574	-651 946
Årets avskrivningar	-122 628	-122 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-897 202	-774 574
Utgående redovisat värde	12 642 744	12 765 372

Brf Avina
Org.nr 769622-2707

10 (11)

Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 935 000 (4 935 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 935 000	4 855 000
	4 935 000	4 855 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	80 000
	0	80 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Ett till fem år från balansdagen	320 000	320 000
Mer än fem år från balansdagen	4 535 000	4 535 000
	4 855 000	4 855 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 160 000	5 160 000
	5 160 000	5 160 000

Not 7 Taxeringsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	5 055 000	5 055 000
Mark	1 751 000	1 751 000
	6 806 000	6 806 000

Brf Avina
Org.nr 769622-2707

11 (11)

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

Visby

Lina Hedenius
Ordförande

Anders Eriksson

Anna Sundberg

Viktoria Axell

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Nils-Åke Axelsson
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originallets dokumentinformation

Filnamn: ÅR Brf Avina 230101-231231.pdf
Checksumma: 5ff7132e667a4cbd14dbce408d16081143b40bfb7649a5b3c467083696832a4e
Skickad: 2024-05-23 kl 09:27

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Bengt Anders Eriksson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-05-23 kl 09:41



Digitalt signerad av: Anna Klara Helena Sundberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-05-23 kl 11:44



Digitalt signerad av: LINA HEDENIUS
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-05-23 kl 14:30



Digitalt signerad av: Viktoria Margit Elisabeth Axell
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-05-23 kl 14:36



Digitalt signerad av: Nils-Åke Axelsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-05-24 kl 10:27

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>