

Innehållsförteckning för Brf. Valnötens verksamhetsberättelse för 2022:

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- och balansräkning.....	6–8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	9–13
Styrelsens tack.....	14
Revisionsberättelsen för 2022.....	15–16

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR 2022

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 boendefrågorna skall ske genom att någon från respektive hus "husvärd" medverkar med trivsel- och ordningsfrågor.

Verksamhetsår 2022

Verksamhetsåret omfattade tiden 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämman den 27 apr 2022, valdes följande att ingå i föreningens styrelse till nästa ordinarie förenings-stämma.

Christian von Corswant*	(omval) lgh 134 ordf
Kerstin Lindgren*	lgh 553 sekr
Nils Nordström**	lgh 524
Olga Knudsen**	lgh 534

Valda t.o.m. årsstämman angivet år

** Vald t.o.m. 2023 ** Vald t.o.m. 2023*

Som suppleanter till styrelsen

Åke Jansson	(omvald) lgh 544
Aina Mattsson	(nyvald) lgh 132

Styrelsesammanträden, antal ärenden

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022, hållit 9 protokollförda sammanträden och behandlat 105 ärenden. Årsmötet för verksamhets år 2021 hölls på Scandic den 27 april 2022.

Revisorer

Vid föreningsstämman den 27 april 2022 omvaldes Christer Berge lgh 542 att granska styrelsens verksamhet och förvaltning. Som revisorssuppleant omvaldes Britt Johansson LGH 532. Avtal har ingåtts med Grant Thorntons Revisionsbyrå att även för 2022 utföra revision av Brf. Valnöten.

Valberedningen

Vid ordinarie föreningsstämman 2022 omvaldes och nyvaldes;

Marie-Louise Östman lgh 541 sam. kallande
Minnah Storm lgh 123
Jonas Mattsson lgh 132

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 2022 har Mail Company AB svarat för;

Avgift- och hyresuppbörd
Betalningsövervakning
Fakturering av 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
Verksamhetsberättelser
Nyckelsystemansvarig
Offert framställningar
Valnötens infoblad
Namnetiketter vid entréerna
Uthyrning av gästlägenheten, förråd, garage och carports platser

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. Valnötén innehar fastigheten Valnötén 1 o 2, samt 1 andel i Valnötén 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 2022

Två lägenhetsförsäljningar har skett 2022.

Fastighetsservice och trappstädning, snöröjning

Avtalet om tillsyn och skötsel av våra fastigheter med Visby Hamn Hotell från 1 april 2011 och gäller tv. Kontrakt för snöröjning med Gotlands Byggeriet AB hösten-våren 2022 - 2023.

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 2022

Botten fasaden på samtliga hus mot hamnen har rengjorts och nymålats hösten 2022. Ventilationsfilter i husen 1-3-5 har bytts ut mars 2022. Ett antal låscylinrar har bytts ut eller renoverats. Nya utblåsningsrör har monterats efter uppkomna skador i stormen hösten 2021. Styrelsen har under hösten behandlat offert på snöröjning. Nya takluckor har satts upp på samtliga 5 hus. Garagesluss öppnare i hus 3 och 7 har installerats. Justering av några lägenheters golvvärme har gjorts. Nyckelbox med kodlås har satts upp utanför bastu och gästlägenhets in gången. Justering av gångstigs stenar har gjorts. Dörrstängare har justerats i flera hus. Några kassettfönster har bytts ut p.g.a av fuktinträngning. Överklagan av hotellbyggets byggplaner har inlämnats vid tre tillfällen 2022. Ny centralsugare har installerats i huset Ravinstigen 7. Samtliga hissar har fått nya bär hjul. Fasad på hus nr 5 har reparerats vid markytan. Nya värmeventil pumpar har installerats i fem hus och ny styrutrustning i ledningscentralen har installerats. Mangel i trean har reparerats.

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 sedanvanligt underhåll av markytorna och byggnader att ske. Entrédörrarna kommer att inolas där så anses behövas, eller bytas ut mot nya. 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.

Ekonomi

Resultat och balansrapport för 2022

Fördelningsnyckeltal

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
(kr om inget annat anges)					
Årsavgifter, tkr	3 117	3 111	3 100	3 100	3 100
Lån / kvm	852	881	1 086	1 116	1 146
Elkostnad / kvm	50	25	27	23	24
Fjärrvärme / kvm	97	100	83	95	100
Vattenkostnad / kvm	51	43	39	37	42
Investeringar	20 009	0	0	0	0
Amorteringar	200 000	1 400 000	200 000	200 000	200 000
Soliditet (%)	88	88	86	85	85

Förändringar i eget kapital

	Grundinsatser	Upplåtelseavgifter	Föreningens underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	43 054 849	6 511 561	0	-2 588 119
ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				-398 246
Belopp vid årets utgång	43 054 849	6 511 561	0	-2 986 365

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står årets förlust -398 246 kr samt balanserad förlust -2 588 119 kr tillsammans – 2 986 365 kr. Styrelsen föreslår att – 2 986 365 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

2022-12-31

2021-12-31

Rörelseintäkter

Årsavgifter, bostäder

1

3 116 996

3 110 862

Övriga förvaltningsintäkter

2

43 325

14 003

Summa rörelseintäkter

3 160 321

3 124 865

Rörelsens kostnader

Tillsyn och skötsel

3

-337 540

-290 460

Fastighetskostnader

4

-2 190 554

-2 010 835

Övriga kostnader

5

-467 850

-390 933

Bankkostnader

-3 188

-3 193

Avskrivningar av anläggningstillgångar

6

-516 658

-518 128

Summa rörelsekostnader

-3 515 790

-3 213 549

Rörelseresultat

-355 469

88 684

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter

474

458

Räntekostnader

-43 251

-65 993

Övriga finansiella kostnader

-0

-57

Summa finansiella poster

-42 777

-65 592

Resultat efter finansiella poster

-398 246

-154 276

Skatt

0

0

REDOVISAT ÅRSRESULTAT

-398 246

-154 276

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfonden

0

0

Ianspråktagande av underhållsfond

0

52 651

Resultat efter fondförändring

-398 246

-101 625

BALANSRÄKNING**Bostadsrättsföreningen Valnöten****Org. nr 769607–1500****Not****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

51 905 204

52 397 636

Maskiner och inventarier

8

44 073

48 290

51 949 277**52 445 926****Summa anläggningstillgångar****51 949 277****52 445 926****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

16 934

17 569

Skattefordran

2 808

4 278

Övriga fordringar

46

740

Förutbetalda kostnader

50 397

59 255

70 185**81 842**

Kassa och bank

9

930 876

1 040 811

Summa omsättningstillgångar**1 001 061****1 122 653****Summa tillgångar****52 950 338****53 568 579****BALANSRÄKNING****Bostadsrättsföreningen Valnöten****Org. nr 769607–1500****Not****2022-12-31****2021-12-31****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		-2 588 119	-2 486 494
Årets resultat		-398 246	-101 625
		-2 986 365	-2 588 119

Summa eget kapital

46 580 045	46 978 291
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	5 600 000	5 800 000
-----------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		91 611	100 815
Övriga skulder		52 200	54 557
Förutbetalda hyresinkomster		261 933	256 708
Övriga interimsskulder		164 549	178 208
		770 293	790 288

Summa eget kapital och skulder

52 950 338	53 568 579
-------------------	-------------------

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:

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad	1	1
Markanläggning	1	1
Fastighetsmaskiner	3	3
Inventarier	20	20

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607–1500

NOTANTECKNINGAR

2022-01-01
2022-12-31

2021-01-01
2021-12-31

1 Årsavgifter och hyror

2022

2021

Månadsavgifter bostadsrätter

2 664 156

2 660 872

Månadshyra hyresrätter

0

0

Hyresrätt lokaler

35 640

35 640

Garagehyror

312 600

312 600

Carport hyror

57 000

53 100

Hyra övernattningslägenhet

47 600

48 650

3 116 996

3 110 862

2 Övriga förvaltningsintäkter

2022

2021

Överlåtelseavgifter

1 208

4 753

Pantavgifter

966

4 281

Övriga ersättning

41 151

4969

43 325

14 003

3 Tillsyn och skötsel

2022

2021

Tekniska konsulter

0

0

Entreprenadkostnader fastighetsskötsel

255 000

255 250

Markskötsel

82 540

35 210

337 540

290 460

4 Fastighetskostnader

	2022	2021
<i>Driftskostnader</i>		
Elkonsumtion	339 092	168 225
Fjärrvärme	658 137	677 864
Vatten och avlopp	346 513	292 422
Renhållning sophantering	132 766	133 003
	1 476 508	1 271 514
<i>Underhåll</i>		
Avhjälpande/oplanerat underhåll	231 590	177 944
Planerat underhåll av byggnader	263 019	357 460
	494 609	535 404
<i>Övriga fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskatt	115 794	114 324
Fastighetsförsäkring	46 699	46 077
Avgifter kanal TV	56 944	43 516
	219 437	203 917
	2 190 554	2 010 835

5 Övriga kostnader

	2022	2021
Inköp material och varor	1 097	7 972
Förbrukningsinventarier	5 559	21 790
Underhåll inventarier	0	0
Redovisningskonsulter	107 500	107 797
Revisionskonsulter	18 750	18 125
Juridiska konsulter	49 000	22 500
Tekniska konsulter	0	3060
Styrelsearvode	100 000	100 000
Löner	5 000	6 899
Övr. kostnadsersättningar	0	0
Arbetsgivaravgifter	10 931	10 913
Kontorsmaterial	5 426	150
Kopiering	2 378	1 931
Telefon	30 884	28 416
Datakommunikation	0	780
Porto	2 015	2 767
Föreningsfest / Koggen	23 020	10 325
Div. övriga kostnader	106 290	47 508
	467 850	390 933

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607–1500

NOTANTECKNINGAR	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
6 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
	2022	2021
Avskrivning byggnader	492 432	492 447
Avskrivning byggnadsinventarier	0	0
Avskrivning inventarier	24 226	25 681
	516 658	518 128
7 Byggnader och mark		
	2022-12-31	2021-12-31
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	-9 333 432	-8 840 985
Årets avskrivningar	-492 432	-492 447
Summa	-9 825 864	-9 333 432
Utgående redovisat värde	51 905 204	52 397 636
Taxeringsvärden byggnader	56 603 000	56 603 000
Taxeringsvärden mark	27 896 000	27 896 000
	84 499 000	84 499 000
8 Maskiner och inventarier		
	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	652 881	652 881
Utrangerat	-30 430	0
Inköp	20 009	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	642 460	652 881
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-604 591	-578 910
Utrangerat	30 430	0
Årets avskrivningar enligt plan	-24 226	-25 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-598 387	-604 591
Utgående redovisat värde	44 073	48 290

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607–1500

NOTANTECKNINGAR

9 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	478 313	588 706
Kapitalkonto	452 563	452 105
	930 876	1 040 811

10 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	800 000	800 000
Förfaller senare än 5 år	5 000 000	5 200 000
	5 800 000	6 000 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig.

Låneinstitut	Belopp	Ränta	Bindning	Utg. skuld
Nordea 3978 87 89 52461	6 000 000	2,966%	Rörligt	5 800 000

Övriga noter

11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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 2022

Visby 2023-

.....
Christian von Corswant

.....
Kerstin Lindgren

.....
Nils Nordström

.....
Olga Knudsen

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2023 -

.....
Christer Berge
Förtroendevald revisor

.....
Anita Levander
Auktoriserad revisor
Grant Thornton