

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Snäckgårdssbaden 1  
Org nr: 7696218549



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snäckgårdsbaden 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-04. Stadgan ändrades senast 2020-09-01. Vid ordinarie stämma den 27 april 2023 fattade stämman sitt första beslut om ändring av stadgarna som föranletts av förändringar i bostadsrättslagen.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat har belastats av högre kostnader för reparationer än vad som antogs i budgeten vilket medfört att resultatet inte ger full teckning för en stadgeenlig avsättning till underhållsfonden. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 100 tkr, vilket inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens kassalikviditet har under året förändrats från 213% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 213% till 208%.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckgårdsbaden 5 på Gotland. På fastigheterna finns 1 byggnad med 62 lägenheter uppförda, varav 8 andelslägenheter. I byggnaden finns även gym, SPA, biorum samt vinprovningsrum för uthyrning. Fastigheten var klar för inflyttning i december 2012. Fastigheternas adress är Snäckbacken 8 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår för de 8 andelslägenheterna, i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är medlem i Snäckgårdsbaden samfällighetsförening, org 717914-6571 som förvaltar gemensamhetsanläggningen Visby Snäckgårdet ga:2. Föreningens andel är 23,5%. Anläggningen innehåller två pooler, två tennisbanor och kringliggande ytor för friluftsliv. Marken ägs av Region Gotland.

**Lägenhetsfördelning**

| <b>Standard</b> | <b>Antal</b> |
|-----------------|--------------|
| 2 rum och kök   | 21           |
| 3 rum och kök   | 19           |
| 4 rum och kök   | 21           |
| 5 rum och kök   | 1            |

**Dessutom tillkommer**

| <b>Användning</b> | <b>Antal</b> |
|-------------------|--------------|
| Antal p-platser   | 62           |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 500 m <sup>2</sup>   |
| Total bostadsarea | 4 171 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 68 000 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 68 000 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| <b>Leverantör</b> | <b>Avtal</b>           |
|-------------------|------------------------|
| Riksbyggen        | Ekonomisk förvaltning  |
| Riksbyggen        | Teknisk förvaltning    |
| Riksbyggen        | Fastighetsskötsel      |
| Kvalitetshem      | Lokalvård              |
| Ragn-sells        | Hämtning källsortering |
| Elhandel          | Geab                   |
| Hiss & Elservice  | Hisservice             |
| Tele2             | TV, data, telefoni     |
| TBO               | Balkonger              |

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 539 tkr och planerat underhåll för 230 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Vid årets ingång uppgick reparationsfonden till 1 028 813 kr. Under året har 204 000 kr avsatts och 230 000 kr har tagits i anspråk. Vid årets utgång uppgår reparationsfonden till 1 002 813 kr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning    | Belopp  |
|----------------|---------|
| Byte belysning | 230 000 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------|-------------------------------|
| Mikael Håkansson    | Ordförande  | 2024                          |
| Sven-Åke Asklander  | Sekreterare | 2025                          |
| Lars Aspling        | Ledamot     | 2025                          |
| Östen Sjöblom       | Ledamot     | 2024                          |
| Anita Dahlström     | Ledamot     | 2024                          |

  

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Henrik Olsson       | Suppleant | 2024                          |
| Camilla Leveau      | Suppleant | 2024                          |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                  | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Revision & Redovisning på Gotland AB | Auktoriserad revisor | 2024                          |

  

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------|-------------------------------|
| Styrelsen    | 2024                          |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningens årsavgifter höjdes med 12% från 2023-10-01 från 900 kr/kvm/år till 1 000 kr/kvm/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 925 kr/kvm/år.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 925 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

| Nyckeltal i kr                                                       | 2023        | 2022        | 2021        | 2020        |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                      | 4 283 945   | 3 850 762   | 3 574 032   | 3 569 449   |
| Rörelsens intäkter                                                   | 4 754 191   | 4 328 490   | 3 984 587   | 3 945 869   |
| Resultat efter finansiella poster                                    | -161 693    | 502 423     | -292 099    | 23 970      |
| Årets resultat                                                       | -161 693    | 502 423     | -292 099    | 23 970      |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 938 365     | 1 628 056   | 850 735     | 1 170 303   |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 734 365     | 1 424 056   | 664 135     | 983 703     |
| Balansomslutning                                                     | 171 828 689 | 172 563 287 | 174 435 734 | 177 032 148 |
| Årets kassaflöde                                                     | 348 059     | -675 038    | -1 297 021  | 840 782     |
| Soliditet %                                                          | 78          | 78          | 77          | 76          |
| Likviditet %                                                         | 30          | 213         | 366         | 500         |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter                        | 89          | 88          | 89          | 90          |
| Avgifts- hyresbortfall %                                             | 0,0         | 0,1         | 0,9         | 0,9         |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                            | 1 027       | 918         | 853         | 847         |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 596         | 402         | 478         | 399         |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 541         | 402         | 455         | 382         |
| Energikostnad kr/kvm                                                 | 227         | 213         | 212         | 202         |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 240         | 247         | 198         | 175         |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 49          | 49          | 45          | 45          |
| Sparande kr/kvm                                                      | 280         | 390         | 226         | 298         |
| Ränta kr/kvm                                                         | 223         | 113         | 136         | 145         |
| Skuldsättning kr/kvm                                                 | 8 814       | 9 004       | 9 592       | 10 152      |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt                        | 8 814       | 9 004       | 9 592       | 10 152      |
| Räntekänslighet %                                                    | 8,6         | 9,8         | 11,2        | 12,0        |

## Förklaring till nyckeltal

### **Nettoomsättning:**

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### **Resultat efter finansiella poster:**

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### **Soliditet:**

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### **Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### **Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### **Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### **Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### **Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### **Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### **Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet             |                  | Fritt               |                 |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                   | Medlemsinsatser    | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början           | 134 310 000        | 1 028 813        | -1 792 463          | 502 423         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                    |                  | 502 423             | -502 423        |
| Reservering underhållsfond        |                    | 204 000          | -204 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                    | -230 000         | 230 000             |                 |
| Årets resultat                    |                    |                  |                     | -161 693        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>134 310 000</b> | <b>1 002 813</b> | <b>-1 264 040</b>   | <b>-161 693</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 290 040        |
| Årets resultat                          | -161 693          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -204 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 230 000           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 425 733</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 425 733**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 4 283 945                | 3 850 762                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 470 246                  | 477 728                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>4 754 191</b>         | <b>4 328 490</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4  | -2 483 863               | -1 676 401               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -385 384                 | -409 813                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -87 260                  | -175 965                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -1 100 058               | -1 125 633               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-4 056 566</b>        | <b>-3 387 812</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>697 625</b>           | <b>940 678</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 0                        | 12 523                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 70 960                   | 21 638                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -930 278                 | -472 416                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-859 318</b>          | <b>-438 255</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>-161 693</b>          | <b>502 423</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>-161 693</b>          | <b>502 423</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 11 | 167 734 409        | 168 834 467        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 12 | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>167 734 409</b> | <b>168 834 467</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>167 734 409</b> | <b>168 834 467</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 13 | 15 058             | 49 288             |
| Övriga fordringar                             | Not 14 | 21 648             | 9                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 15 | 125 192            | 95 200             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>161 898</b>     | <b>144 497</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 16 | 3 932 382          | 3 584 323          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>3 932 382</b>   | <b>3 584 323</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>4 094 280</b>   | <b>3 728 820</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>171 828 689</b> | <b>172 563 287</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 134 310 000        | 134 310 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 002 813          | 1 028 813          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>135 312 813</b> | <b>135 338 813</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -1 264 040         | -1 792 463         |
| Årets resultat                               |        | -161 693           | 502 423            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 425 733</b>  | <b>-1 290 040</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>133 887 080</b> | <b>134 048 773</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 24 200 206         | 36 763 806         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>24 200 206</b>  | <b>36 763 806</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 12 563 600         | 791 000            |
| Leverantörsskulder                           | Not 18 | 226 501            | 21 981             |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 307 063            | 324 298            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 644 238            | 613 428            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>13 741 402</b>  | <b>1 750 707</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>171 828 689</b> | <b>172 563 287</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31         | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                    |                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -161 693           | 502 423           |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                    |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 100 058          | 1 125 633         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>938 365</b>     | <b>1 628 056</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                    |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -17 401            | 71 778            |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 11 990 695         | 77 128            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>12 911 659</b>  | <b>1 776 963</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                    |                   |
| Förändring av skuld                                                                 | -12 563 600        | -2 452 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-12 563 600</b> | <b>-2 452 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>348 059</b>     | <b>-675 037</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>3 584 323</b>   | <b>4 259 360</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>3 932 382</b>   | <b>3 584 323</b>  |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>                                                 |                    |                   |
| För erhållen och betald ränta se notföreteckning                                    |                    |                   |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                       | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---------------------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                                   | Linjär              | 120      |
| Inventarier (gymtrustning)                  | Linjär              | 5        |
| Installationer (serviskabel och taggsystem) | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 858 204                | 3 418 621                |
| Hyrer, p-platser                      | 186 000                  | 150 225                  |
| Hyrer, övriga                         | 7 200                    | 7 200                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -500                     | -4 867                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt    | -720                     | -360                     |
| Vattenavgifter                        | 0                        | 19 647                   |
| Elavgifter                            | 233 761                  | 260 296                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>4 283 945</b>         | <b>3 850 762</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                                                            | 149 208                  | 130 716                  |
| Övriga lokalintäkter (bio, relax och vinprovningrum)                         | 9 030                    | 22 650                   |
| Övriga avgifter (serviceavgifter)                                            | 37 890                   | 0                        |
| Övriga ersättningar (pantsättnings- och överlåtelseavgifter)                 | 12 519                   | 56 014                   |
| Övriga rörelseintäkter (hyra master, påminnelseavgifter, vidarefakturerings) | 261 599                  | 268 348                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                                          | <b>470 246</b>           | <b>477 728</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Underhåll                      | -230 000                         | 0                                |
| Reparationer                   | -539 263                         | -175 136                         |
| Försäkringspremier             | -53 277                          | -50 962                          |
| Kabel- och digital-TV          | -130 246                         | -120 120                         |
| Obligatoriska besiktningar     | -3 049                           | -4 828                           |
| Bevakningskostnader, Securitas | -9 995                           | 0                                |
| Snö- och halkbekämpning        | -52 730                          | -45 815                          |
| Ersättningar till hyresgäster  | -300                             | -1 000                           |
| Förbrukningsinventarier        | -56 473                          | -14 118                          |
| Vatten                         | -340 598                         | -297 190                         |
| Fastighetsel                   | -606 938                         | -591 686                         |
| Sophantering och återvinning   | -121 307                         | -115 672                         |
| Förvaltningsarvode drift       | -339 687                         | -259 874                         |
| <b>Summa driftskostnader</b>   | <b>-2 483 863</b>                | <b>-1 676 401</b>                |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -99 062                          | -124 039                         |
| Lokalkostnader gym                         | -625                             | -17 330                          |
| IT-kostnader                               | -24 173                          | -25 578                          |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -19 923                          | -18 616                          |
| Övriga förvaltningskostnader               | -11 031                          | -8 499                           |
| Inkasso- och påminnelseavgifter            | -696                             | -2 614                           |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -12 863                          | -18 837                          |
| Representation                             | -883                             | -2 352                           |
| Kontorsmateriel                            | -1 148                           | -1 028                           |
| Telefon och porto                          | -493                             | -499                             |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 490                           | -6 390                           |
| Bankkostnader                              | -5 266                           | -3 552                           |
| Övriga externa kostnader, Samfälligheten   | -202 732                         | -180 480                         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-385 384</b>                  | <b>-409 813</b>                  |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Styrelsearvoden                | -78 600                          | *-153 150                        |
| Sociala kostnader              | -8 660                           | -22 815                          |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-87 260</b>                   | <b>-175 965</b>                  |

\*Arvode som utbetalts under 2022 uppgår till 81 600 kr, men tidigare har arvoden periodiserats som förutbetalda styrelsearvoden vilket upphört från och med 2022.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 100 058                             | -1 100 058                             |
| Avskrivning Installationer                                     | 0                                      | -25 575                                |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 100 058</b>                      | <b>-1 125 633</b>                      |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Återbäring från Länsförsäkringar                                    | 0                                      | 12 523                                 |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>                               | <b>12 523</b>                          |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 70 836                                 | 21 595                                 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 113                                    | 42                                     |
| Övriga ränteintäkter                                          | 11                                     | 0                                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>70 960</b>                          | <b>21 638</b>                          |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -930 278                               | -472 356                               |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                                      | -60                                    |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-930 278</b>                        | <b>-472 416</b>                        |

## Not 11 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 132 007 000        | 132 007 000        |
| Mark                                          | 47 179 800         | 47 179 800         |
|                                               | <b>179 186 800</b> | <b>179 186 800</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>179 186 800</b> | <b>179 186 800</b> |

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -10 352 333        | -9 252 275         |
|                                                        | <b>-10 352 333</b> | <b>-9 252 275</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 100 058         | -1 100 058         |
|                                                        | <b>-1 100 058</b>  | <b>-1 100 058</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-11 452 391</b> | <b>-10 352 333</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>167 734 409</b> | <b>168 834 467</b> |

### Varav

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 120 554 609 | 121 654 667 |
| Mark      | 47 179 800  | 47 179 800  |

### Taxeringsvärden

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 68 000 000        | 68 000 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>68 000 000</b> | <b>68 000 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>58 000 000</i> | <i>58 000 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>10 000 000</i> | <i>10 000 000</i> |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 70 000          | 70 000          |
| Installationer                                         | 161 375         | 161 375         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>231 375</b>  | <b>231 375</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -70 000         | -70 000         |
| Installationer                                         | -161 375        | -135 800        |
|                                                        | <b>-231 375</b> | <b>-205 800</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -70 000         | -70 000         |
| Installationer                                         | -161 375        | -161 375        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>231 375</b>  | <b>231 375</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 950           | 450           |
| Kundfordringar                                   | 14 108        | 48 838        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>15 058</b> | <b>49 288</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                                     | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|---------------|------------|
| Skattekonto                                         | 20            | 9          |
| Momsfordran                                         | 3 976         |            |
| Fordringar hos leverantörer (Brf Snäckgårdsbaden 2) | 17 652        | 0          |
| <b>Summa övriga fordringar</b>                      | <b>21 648</b> | <b>9</b>   |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 36 935         | 34 809        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 24 260         | 0             |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 33 720         | 32 547        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 295            | 1 744         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 29 982         | 26 100        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>125 192</b> | <b>95 200</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 3 435 037        | 2 957 465        |
| Transaktionskonto           | 497 346          | 626 857          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 932 382</b> | <b>3 584 323</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 36 763 806        | 37 554 806        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -791 000          | -791 000          |
| Villkorsändring lån kommande år                                  | -11 772 600       | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>24 200 206</b> | <b>36 763 806</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ingående skuld       | Årets amorteringar | Utgående skuld       |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 0,61%      | 2024-10-16          | 11 885 600,00        | 113 000,00         | 11 772 600,00        |
| SBAB         | 3,14%      | 2025-12-09          | 12 829 100,00        | 339 000,00         | 12 490 100,00        |
| SBAB         | 3,42%      | 2026-04-16          | 12 840 106,00        | 339 000,00         | 12 501 106,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>37 554 806,00</b> | <b>791 000,00</b>  | <b>36 763 806,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 791 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 164 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 808 806 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 11 772 600 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 226 501        | 21 981        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>226 501</b> | <b>21 981</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 307 063        | 284 488        |
| Skuld för moms                     | 0              | 6 363          |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0              | 33 447         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>307 063</b> | <b>324 298</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 35 628         | 36 594         |
| Upplupna elkostnader                                      | 81 834         | 72 007         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 20 000         | 20 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 121 985        | 129 883        |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 384 791        | 354 944        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>644 238</b> | <b>613 428</b> |

| <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar    | 45 046 800        | 45 046 800        |

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

*Visby 11/3 2024*  
 Ort och datum

*Mikael Håkansson*  
 Mikael Håkansson

*Sven-Åke Asklander*  
 Sven-Åke Asklander

*Anita Dahlström*  
 Anita Dahlström

*Lars Aspling*  
 Lars Aspling

*Östen Sjöblom*  
 Östen Sjöblom

