

Årsredovisning

för

BRF Valvet i Visby

Org.nr. 769634-6274

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter av årsredovisning	11

Styrelsen för BRF Valvet i Visby upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Se separat verksamhetsberättelse.

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

Bolaget har sitt säte på Gotland.

I resultatet ingår avskrivningar med 118 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 25 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	396 720	404 483	394 203	426 636	424 125
Resultat efter finansiella poster	-92 446	-126 814	-128 685	-14 690	-19 718
Soliditet (%)	73	73	73	73	73
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	814	841	819	775	770
Skuldsättning per kvadratmeter	9 724	9 769	9 813	9 892	10 071
Sparande per kvadratmeter	52	-17	-22	210	200
Räntekänslighet per kvadratmeter (%)	12	12	12	13	13
Energikostnad per kvadratmeter	339	314	317	305	283
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	78	80	80	83	83
Resultat exklusive avskrivningar	25 371	-8 562	-10 868	103 127	98 099

Nyckeltalsdefinitioner

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

Resultat efter finansiella poster: Är resultatet som återstår efter 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 per kvadratmeter 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.

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

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

Räntekänslighet per kvadratmeter (%): 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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

Årsavgifternas andel i procent 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)

Justerat resultat exklusive avskrivningar: Årets resultat minus bokförda avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 967 000	676 563	-1 342 416	-126 814	12 174 334
Balanseras i ny räkning	0	0	-126 814	126 814	0
Avsättning till underhållsfond	0	0	0	0	0
lanspråktagande av underhållsfond	0	-32 515	0	0	-32 515
Årets resultat	0	0	0	-92 446	-92 446
Belopp vid årets utgång	12 967 000	644 048	-1 469 229	-92 446	12 049 373

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 469 229
Årets resultat	-92 446
Summa	-1 561 676

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 561 676
Summa	-1 561 676

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Medlemsavgifter		396 720	404 483
Hysesintäkter		75 600	75 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		472 320	480 083
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-215 801	-211 011
Övriga externa kostnader	3	-85 302	-58 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 817	-118 251
Summa rörelsekostnader		-418 920	-387 738
Rörelseresultat		53 400	92 345
Finansiella poster			
Räntekostnader		-145 846	-219 159
Summa finansiella poster		-145 846	-219 159
Resultat efter finansiella poster		-92 446	-126 814
Resultat före skatt		-92 446	-126 814
Årets resultat		-92 446	-126 814

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	16 139 915	16 250 195
Inventarier, verktyg och installationer	5	27 013	34 550
Summa materiella anläggningstillgångar		16 166 928	16 284 745
Summa anläggningstillgångar		16 166 928	16 284 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		5 493	8 470
Övriga fordringar		1 432	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	2 683	2 580
Summa kortfristiga fordringar		9 608	11 050
Kassa och bank			
Kassa och bank		423 222	463 054
Summa kassa och bank		423 222	463 054
Summa omsättningstillgångar		432 830	474 104
SUMMA TILLGÅNGAR		16 599 758	16 758 849

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 967 000	12 967 000
Fond för yttre underhåll		644 048	676 563
Summa bundet eget kapital		13 611 048	13 643 563
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 469 229	-1 342 416
Årets resultat		-92 446	-126 814
Summa fritt eget kapital		-1 561 676	-1 469 229
Summa eget kapital		12 049 373	12 174 334
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 970 715	4 448 691
Summa långfristiga skulder		1 970 715	4 448 691
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 477 976	20 476
Leverantörsskulder		43 834	41 832
Skatteskulder		30 186	28 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	27 674	44 545
Summa kortfristiga skulder		2 579 670	135 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 599 758	16 758 849

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		53 400	92 345
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		117 817	118 251
Erlagd ränta		-145 846	-219 159
Betald fastighetsavgift		1 215	999
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning avgiftsfordringar		2 977	-8 470
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 535	12 447
Ökning/minskning leverantörsskulder		2 002	7 763
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-16 871	4 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 159	8 608
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-20 476	-20 476
Förändring reparations- och underhållsfond		-32 515	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-52 991	-20 476
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		463 054	474 921
Likvida medel vid årets slut		423 222	463 054

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnader		
Bostadshus	1,2	83
Inventarier, verktyg och installationer		
Inventarier	10	10

Not 2 – Driftskostnader

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsel	21 533	19 573
Fjärrvärme	85 230	79 188
Vatten och avlopp	59 970	55 626
Renhållning	14 098	13 841
Fastighetsavgift	15 516	14 670
Reparation och underhåll	2 661	11 981
Fastighetsförsäkring	15 993	15 332
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Redovisat värde	215 801	211 011

Not 3 – Övriga externa kostnader

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
Förbrukningsinventarier	26 875	470
Förbrukningsmaterial	300	190
Kostnad för revision	5 000	10 000
Kostnad för redovisning	43 848	37 652
Bankavgifter	3 183	2 340
Föreningsavgifter	3 690	4 090
Övriga kostnader	2 406	3 733
Redovisat värde	85 302	58 475

Not 4 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 006 205	17 006 205
Utgående anskaffningsvärden	17 006 205	17 006 205
Ingående avskrivningar	-756 010	-645 730
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-110 280	-110 280
Utgående avskrivningar	-866 290	-756 010
Redovisat värde	16 139 915	16 250 195

Not 5 – Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 375	75 375
Utgående anskaffningsvärden	75 375	75 375
Ingående avskrivningar	-40 825	-32 854
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-7 537	-7 971
Utgående avskrivningar	-48 362	-40 825
Redovisat värde	27 013	34 550

Not 6 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
Kostnad för bokslut	7 000	7 000
Kostnad för revision	5 000	5 000
Fjärrvärme	10 940	10 940
Redovisat värde	22 940	22 940

Not 7 – Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 4 448 691 kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

Ett av föreningens två lån förfaller för villkorsförändring 2026-09-01 och klassificeras därför som en kortfristig skuld.

Det andra lånet förfaller för villkorsförändring 2027-01-30.

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig del	1 970 715	4 448 691
Kortfristig del	2 477 976	20 476
Beräknat värde	4 448 691	4 469 167

Not 8 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Bokslut	11 000	7 000
Revision	5 000	5 000
Fjärrvärme	11 674	10 940
Upplupna räntekostnader	0	21 605
Summa	27 674	44 545

Not 9 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000
Summa ställda säkerheter	5 100 000	5 100 000

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-04-24.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Visby

Lovisa Bodin
Styrelseledamot

Karl Broberg
Styrelseledamot

John Annebäck
Styrelseordförande

Yigael Finkel
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Patrik Joelsson
Revisor

Verifikat



Signerande parter

Lovisa Bodin

Undertecknare
lovisa@lbbs.se

Undertecknad med BankID av Lovisa Maria
Bodin - 199311160288

Signerade 2026-04-25 0:37:19 CEST
IP 130.117.199.7
Mobile Safari, iOS, iPhone

Karl Broberg

Undertecknare
fishingmax@hotmail.se

Undertecknad med BankID av Karl Erik Broberg
- 197110103236

Signerade 2026-04-24 21:25:45 CEST
IP 185.183.147.189
Chrome, Windows

Patrik Joelsson

Undertecknare
jollygute@live.com

Undertecknad med BankID av Patrik Gustav
Joelsson - 197910163216

Signerade 2026-04-27 8:59:01 CEST
IP 83.191.111.180
Mobile Safari, iOS, iPhone

John Annebäck

Undertecknare
john.anneback@icloud.com

Undertecknad med BankID av JOHN HENRIK
ANNEBÄCK - 197504015210

Signerade 2026-04-24 20:48:37 CEST
IP 83.226.98.175
Mobile Safari, iOS, iPhone

Yigael Finkel

Undertecknare
yigge@hotmail.com

Undertecknad med BankID av Yigael Finkel -
195003049375

Signerade 2026-04-25 1:42:15 CEST
IP 46.39.97.143
Mobile Safari, iOS, iPhone

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

- 2026-04-24**
CEST
16:49:07 CEST
Dokument skickades till Yigael Finkel, .
- 2026-04-24**
CEST
16:49:07 CEST
Dokument skickades till Lovisa Bodin, .
- 2026-04-24**
CEST
16:49:07 CEST
Dokument skickades till John Annebäck, .
- 2026-04-24**
CEST
16:49:07 CEST
Dokument skickades till Patrik Joelsson, .
- 2026-04-24**
CEST
16:49:07 CEST
Dokument skickades till Karl Broberg, .
- 2026-04-24**
CEST
20:48:20 CEST
John Annebäck har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-04-24**
CEST
20:48:37 CEST
Dokumentet undertecknades av John Annebäck.
- 2026-04-24**
CEST
21:04:03 CEST
Karl Broberg har visat dokumentet 2 gånger.
- 2026-04-24**
CEST
21:25:45 CEST
Dokumentet undertecknades av Karl Broberg.
- 2026-04-25**
CEST
00:37:00 CEST
Lovisa Bodin har visat dokumentet 1 gång.

2026-04-25
CEST
00:37:19 CEST

Dokumentet undertecknades av Lovisa Bodin.

2026-04-25
CEST
01:41:20 CEST

Yigael Finkel har visat dokumentet 1 gång.

2026-04-25
CEST
01:41:52 CEST

Dokumentet undertecknades av Yigael Finkel.

2026-04-25
CEST
01:42:15 CEST

Dokumentet undertecknades av Yigael Finkel.

2026-04-25
CEST
02:06:40 CEST

Yigael Finkel har visat dokumentet 1 gång.

2026-04-26
CEST
17:00:02 CEST

Dokument skickades till Patrik Joelsson, .

2026-04-26
CEST
17:09:30 CEST

Patrik Joelsson har visat dokumentet 3 gånger.

2026-04-27
CEST
08:59:01 CEST

Dokumentet undertecknades av Patrik Joelsson.