

# **Årsredovisning**

för

**BRF Botairlunden 2**

769638–3699

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Botairlunden 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Upplåtelse av bostadslägenheter utan tidsbegränsning på sin fastighet Visby Bläckfisken 5. Föreningen har sitt säte i Gotlands län, Gotland kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Räntekostnaden har ökat markant under året vilket har hanterats genom att justera upp avgifterna vid två tillfällen, kvartal 3 och kvartal 4.

Extra amortering om 600 000 har skett på föreningens lån samt frivilligt kapitaltilskott om 3 512 595 har under året betalats in och amorterats av på föreningslånen. Andelstalet för kapital på de lägenheter som tillskjutit kapital har således ändrats.

#### *Medlemsinformation*

Föreningen äger fastigheten Visby Bläckfisken 5.

Fastigheten är på ca 1852 m2 och är bebyggd med ett flerfamiljshus med underjordiskt garage och lägenhetsförråd i källaren.

Huset har 4st 1ROK, 7st 2 ROK, 10st 3 ROK samt 1st 5 ROK lägenheter. Totalt 22 lägenheter med en total boyta om 1466 m2.

Det finns 15 st garageplatser och 10 st p-platser (ute).

Föreningen äger vidare 22/77 andelar i följande gemensamhetsanläggningar GA-34 (Ammonitgatan) samt GA-36 (Lekplatsen).

Styrelsen har bestått av följande personer:

Mikael Karlström, Ordförande

Göran Bergius, Vice ordförande

Eva Eriksson, Ledamot

Peter Rydebert, Suppleant

Tore Äng, Suppleant

Revisor har varit Anders Karlsson

Totalt har 2 st överlåtelse skett under året och 3 st medlemmar har avträtt samt 2 st har tillträtt i samband med dessa.

Totalt antal medlemmar i föreningen var 2023-12-31 34 stycken.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

ME  
93

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 402	900	0
Resultat efter finansiella poster	-475	-182	0
Soliditet (%)	81	77	4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	844	528	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 129	13 065	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 129	13 065	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	164	242	0
Räntekänslighet (%)	12	25	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	108	79	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	86	0

År 2022 flyttade medlemmarna in 1:a april vilket ger missvisande (för låg) årsavgift per kvm det året då det bara omfattar 9 månader. Samma gäller för energikostnad per kvm.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Frivilligt kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 935 000	0	0	0	-182 069	<b>65 752 931</b>
		0				<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			91 240	-273 309	182 069	<b>0</b>
Frivilligt kapitaltillskott		3 512 595				<b>3 512 595</b>
Årets resultat					-474 620	<b>-474 620</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 935 000</b>	<b>3 512 595</b>	<b>91 240</b>	<b>-273 309</b>	<b>-474 620</b>	<b>68 790 906</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-273 309
årets förlust	-474 620
	<b>-747 929</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll (0,3% av tax.värdet)	126 693
i ny räkning överföres	-874 622
	<b>-747 929</b>

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

MLQ  
CIB

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	1 402 097	899 718
Övriga rörelseintäkter		3 719	402
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 405 816</b>	<b>900 120</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-467 733	-309 416
Personalkostnader	4	-11 171	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-715 722	-536 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 194 626</b>	<b>-846 208</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 190</b>	<b>53 912</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 039	705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-695 849	-236 686
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-685 810</b>	<b>-235 981</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-474 620</b>	<b>-182 069</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-474 620</b>	<b>-182 069</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-474 620</b>	<b>-182 069</b>

Mk  
GBC

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	83 732 486	84 448 208
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 732 486</b>	<b>84 448 208</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	6	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 732 486</b>	<b>84 448 208</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 746	13 138
Övriga fordringar		145 483	30 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 488	5 628
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>161 717</b>	<b>49 504</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 079 084	805 930
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 079 084</b>	<b>805 930</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 240 801</b>	<b>855 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 973 287</b>	<b>85 303 642</b>

Mh  
CBE

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	65 935 000	65 935 000
Frivilligt kapitaltillskott	3 512 595	0
Fond för yttre underhåll	91 240	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>69 538 835</b>	<b>65 935 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-273 309	0
Årets resultat	-474 620	-182 069
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-747 929</b>	<b>-182 069</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>68 790 906</b>	<b>65 752 931</b>

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	14 697 908	18 961 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 697 908</b>	<b>18 961 250</b>

#### Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	150 748	192 500
Leverantörsskulder	41 958	52 932
Skatteskulder	145 580	121 270
Övriga skulder	804 554	10 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 633	211 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 484 473</b>	<b>589 461</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 973 287

85 303 642

MK  
CIB e



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-474 620	-182 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivning)	715 722	536 792
Betald skatt	-134 001	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>107 101</b>	<b>354 723</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	5 392	-13 138
Förändring av kortfristiga fordringar	16 395	908 391
Förändring av leverantörsskulder	-10 974	-709 568
Förändring av kortfristiga skulder	905 988	511 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 023 902</b>	<b>1 051 936</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-84 985 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-84 960 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	3 512 595	63 735 000
Upptagna lån	-4 263 342	19 723 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-750 747</b>	<b>83 458 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>273 155</b>	<b>-449 314</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	805 930	1 255 244
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 079 085</b>	<b>805 930</b>

617  
e

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 1% på byggnadens ursprungliga värde om 71 572 200 kr.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 250 000	19 250 000
	<b>19 250 000</b>	<b>19 250 000</b>

### Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 237 947	774 315
Hyror garage och parkeringsplatser	149 450	115 500
Överlåtelseavgift	2 625	3 624
Pantsättningsavgift	1 575	5 313
Avgift andrahandsuthyrning	10 500	966
	<b>1 402 097</b>	<b>899 718</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

### Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	0

mh  
GB C



**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 985 000	50 062 500
Inköp		34 922 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 985 000</b>	<b>84 985 000</b>
Ingående avskrivningar	-536 792	0
Årets avskrivningar	-715 722	-536 792
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 252 514</b>	<b>-536 792</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 732 486</b>	<b>84 448 208</b>

**Not 6 Andelar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	25 000
Försäljningar		-25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ML  
C7B

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 14 848 656 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 697 908	18 961 250
	<b>14 697 908</b>	<b>18 961 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	150 748	192 500
	<b>150 748</b>	<b>192 500</b>

Visby 2024-05-25



Mikael Karlström  
Ordförande



Eva Eriksson



Göran Bergius

Min revisionsberättelse har lämnats



Anders Karlsson  
Revisor