

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Maren

769626-8312

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Maren, 769626-8312, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-22 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Västervik.

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

Styrelsen

Madeleine Örjestam Ordförande
Roger Pettersson Vice ordförande
Helena Sundin Sekreterare
Eva-Marie Hansson Ledamot
Kenneth Ståhl Ledamot
Stig Andersson Suppleant
Kristina Larsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1912, 2014-15 byggdes det om till ett flerbostadshus med ett tillägg av en fjärde våning.

Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 823 m², varav 1 795 m² utgör boyta och 28 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt

2 lgh med 1 rok
9 lgh med 2 rok
12 lgh med 3 rok
1 lgh med 4 rok

Brf Maren har även 2 gästlägenheter med kokvrå, dusch och toalett som man kan boka åt sina gäster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året 2024 fortsatt arbetet med att minska kostnaderna och säkerställa en sund och hållbar ekonomi över tid. Styrelsens ambition har varit att höja vår förenings status och säkerställa vår ekonomi samt noggrant undersöka vad som behöver åtgärdas. Brf Maren har haft en ränteökning som bland annat föranledde en hyreshöjning med 2 %. Kostnaden för elen har minskat under 2024, men dessvärre har kostnaden för fjärrvärmesatistatlet ökat istället. Styrelsen har under året haft 6 styrelsemöten, mellan styrelsemötena har vi haft regelbunden mailkontakt. Styrelsen har fortsatt att undersöka möjligheterna att installera laddstolpar. Vi har även undersökt möjligheten till att bygga ett tak över pergolan. Vid kontakt med kommunens bygglovshandläggare framkom att det fanns ett gammalt bygglov som fick kompletteras med en ny ritning. Detta möjliggjorde att inget bygglov behövs och ingen kostnad för detsamma. Styrelsen får fortsätta med ärendet med förhoppning att taket på pergolan kommer att bidra till ett större nyttjande och trivsel för Brf:s medlemmar. Styrelsen har under året anordnat en korvgrillnings kväll, en skaldjurskväll och ett adventsfika som trivselaktiviteter för medlemmarna.

Poolgruppens arbete

Kalibrering av doseringsautomaten skedde under januari till juli, tillsammans med Pool & Spa. Det tog åtskilliga timmar innan vi fick till doseringen. Nu fungerar doseringen mycket bra. Vi har bytt syra och klor dunkar vid behov. Motorventilen för värmeväxlaren till poolen har bytts. Stenar till bastuaggregatet har bytts. Årlig service på luftaggregatet till poolen har utförts. Avloppet till relaxen har rengjorts två gånger. Lavarna är tvättade två gånger under året. Vardagligt underhåll av poolen har skötts av frivilliga poolskötare genom ett rullande schema. Redskap för träning och vattengymnastik i poolen har även köpts in.

Fastighetsgruppens arbete

Vi har tillsammans med MTI bytt filter i alla lägenheter under våren och hösten. OVK mätning har utförts under året, med gott resultat. Ett balkongräcke har reparerats. Vi har beställt byte av pump för reglering av grundvattennivå. Vi har kontaktat två olika företag för att förslag på hur vi ska arbeta med långsiktig ekonomisk underhållsplan. Vi planerar byte av brandvarnare i samtliga lägenheter. Presto har bytt back-up batteri till brandventilationsfönster och i larmcentralen. Vi har även åtgärdat FTX aggregat i två lägenheter genom att byta lager.

Trädgårdsgruppens arbete

Vi har välkomnat våren med en gemensam genomgång och rensning av rabatterna. Inköp av blommor som förgyller vår pergola förstås. Årets plantering och val av färging blev mycket lyckad. Ett schema har vi upprättat för bevattnings veckovis under hela vår och sommar säsongen. Vi avslutar alltid vårens öppning av det vackra som komma skall samt bäddar in det som behövs inför vinterns kyla med att dricka kaffe och umgås.

Hobbygruppens arbete

Hobbygruppen har under året gjort en hel del arbeten med förbättringar och reparationer i fastigheten. Bla har en stor fin blomkruka snickrats ihop, vi har även monterat upp en bokhylla i hissfoaljen.

Gymgruppens arbete

Vårt fina gym har utnyttjats frekvent av allt fler medlemmar i huset. Ytterligare redskap har köpts in till gymmet, bla keattlebells i olika vikter.

Fastigheten är utrustad med hiss, vilket är en viktig komfortfaktor för de boende. Hissen är idag fullt fungerande och serviceavtal finns tecknat. Det är dock viktigt att notera att hissar har en begränsad teknisk livslängd, och kostnader för underhåll och framtida modernisering behöver därför planeras in i föreningens långsiktiga budget. En uppskattad framtida kostnad för större hissunderhåll eller eventuell modernisering kan uppgå till 200 000–300 000 kronor inom en 10–15 årsperiod, beroende på skick och servicebehov. Föreningen följer kontinuerligt hissens skick i samråd med serviceleverantören för att kunna planera kommande åtgärder i god tid.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 458 521	1 427 447	1 314 591	1 263 442
Resultat efter finansiella poster	-542 607	-425 329	-407 576	-192 977
Soliditet %	63,5	64,1	63,7	65
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	711	666	614	614
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	80	80,8	83,4	87
Skuldsättning per m ²	8 233	8 405	8 448	8 492
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	8 362	8 405	8 448	8 492
Sparande per m ²	-47	17	27	146
Energikostnad per m ²	262	267	290	211
Räntekänslighet %	12	12,6	13,8	13,8

Kommentar till flerårsöversikt

Energikostnaderna bekostas av bostadsrättsföreningen men hushållselen debiteras bostadsrättsinnehavarna enligt faktiskt förbrukning och kostnad. Övriga energikostnader ingår i månadsavgiften.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	29 324 000	372 762	-2 055 709	-425 329
Balanseras i ny räkning			-425 329	425 329
Reservering		81 711	-81 711	
Årets resultat				-542 607
Belopp vid årets utgång	29 324 000	454 473	-2 562 749	-542 607

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-2 562 749
Årets resultat	-542 607
Summa	-3 105 356
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	81 711
Balanseras i ny räkning	-3 187 067
Summa	-3 105 356

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 458 521	1 427 447
Övriga rörelseintäkter		134 903	52 001
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 593 424	1 479 448
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		0	0
Övriga externa kostnader	3	-1 210 942	-1 102 587
Personalkostnader		-10 588	-6 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-456 218	-456 218
Summa rörelsekostnader		-1 677 748	-1 565 150
Rörelseresultat		-84 324	-85 702
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 583	8 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-468 866	-347 739
Summa finansiella poster		-458 283	-339 627
Resultat efter finansiella poster		-542 607	-425 329
Resultat före skatt		-542 607	-425 329
Årets resultat		-542 607	-425 329

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	40 919 547	41 372 705
Inventarier, verktyg och installationer	5	13 515	16 575
Summa materiella anläggningstillgångar		40 933 062	41 389 280
Summa anläggningstillgångar		40 933 062	41 389 280
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 365	30 063
Övriga fordringar		42 656	42 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 070	0
Summa kortfristiga fordringar		90 091	72 583
Kassa och bank			
Kassa och bank		975 457	1 028 906
Summa kassa och bank		975 457	1 028 906
Summa omsättningstillgångar		1 065 548	1 101 489
SUMMA TILLGÅNGAR		41 998 610	42 490 769

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 324 000	29 324 000
Fond för yttre underhåll	6	454 473	372 762
Summa bundet eget kapital		29 778 473	29 696 762
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 562 749	-2 055 709
Årets resultat		-542 607	-425 329
Summa fritt eget kapital		-3 105 356	-2 481 038
Summa eget kapital		26 673 117	27 215 724
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	10 022 585	10 094 870
Summa långfristiga skulder		10 022 585	10 094 870
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 986 333	4 991 844
Förskott från kunder		2 654	1 021
Leverantörsskulder		98 821	27 666
Skatteskulder		0	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 100	158 244
Summa kortfristiga skulder		5 302 908	5 180 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 998 610	42 490 769

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-84 324	-85 702
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	456 218	456 218
Erhållen ränta	10 583	8 112
Erlagd ränta	-468 866	-347 739
Betald inkomstskatt	-1 400	-930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-87 789	29 959
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	1 698	-30 063
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-19 206	829 927
Ökning/minskning leverantörsskulder	71 155	-39 026
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	58 462	100 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 320	891 587
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-77 769	-77 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 769	-77 796
Årets kassaflöde	-53 449	813 791
Likvida medel vid årets början	1 028 907	215 116
Likvida medel vid årets slut	975 458	1 028 907

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Årsavgifter	1 275 896	1 195 135
Bredbandsintäkter	83 232	76 296
Elintäkter	80 717	121 818
Överlåtelse/pantsättning	1 433	3 938
Gästlägenhet	18 675	34 200
Elstöd		48 064
Öresutjämning	1	-3
Försäkringsåterbärring	133 470	
Summa	1 593 424	1 479 448

Kommentar till not

På grund av läget i världen med inflation och ökade kostnader på el, vatten och avlopp samt övriga tjänster som utförs hos oss har vi höjt våra hyror, för att även i framtiden ha en förening med en god ekonomi. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna under 2024 med 8%.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Städning fastighet	63 744	69 116
El	144 716	182 751
Värme	305 477	206 335
Vatten & Avlopp	91 885	90 107
Sophämtning/Renhållning	28 416	40 202
Trädgårdsskötsel	4 498	686
Reparation och underhåll fastighet	26 772	35 062
Pool	13 773	92 505
Ventilation	50 231	43 526
VVS	2 538	
Hiss	144 183	21 734
Fastighetsskötsel o förvaltning	75 696	66 839
Brandskydd	20 507	15 051
Övriga fastighetskostnader	11 043	7 435
Förbrukningsinventarier och material	5 951	8 208
Försäkring	19 444	35 523
Bredband	83 385	83 780
Fastighetsskatt		700
Självrisk vid skada	11 400	
Bankkostnader	2 907	1 773
Juridiska åtgärder		14 500
Revisor	19 813	16 850
Styrelseomkostnader		7 020
Fritids- och trivsel kostnader	4 951	
Förvaltningsarvode	67 924	48 247
Administration och kontorsmaterial	1 604	5 561
Programvaror	1 586	1 003
Övriga kostnader	9 228	8 073
Summa	1 211 672	1 102 587

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 315 800	45 315 800
Utgående anskaffningsvärden	45 315 800	45 315 800
Ingående avskrivningar	-3 943 095	-3 489 937
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-453 158	-453 158
Utgående avskrivningar	-4 396 253	-3 943 095
Redovisat värde	40 919 547	41 372 705
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 842 000	23 842 000
Mark	3 395 000	3 395 000
Summa taxeringsvärde	27 237 000	27 237 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 875	40 875
Utgående anskaffningsvärden	40 875	40 875
Ingående avskrivningar	-24 300	-21 240
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-3 060	-3 060
Utgående avskrivningar	-27 360	-24 300
Redovisat värde	13 515	16 575

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	372 762	291 051
Förändringar av uppskrivningsfond		
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	81 711	81 711
Belopp vid årets utgång	454 473	372 762

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	10 017 074	10 094 870

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	3,04	2026-10-30	4 933 497	4 991 844
Handelsbanken	3,72	2027-07-30	5 089 088	5 108 537
Handelsbanken	1,03	2025-07-30	4 986 333	4 986 333
Summa			15 008 918	15 086 714

Kommentar till not

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 612 142 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Kortfristig del av skuld är 5 064 129kr

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 559 000	15 559 000
Summa ställda säkerheter	15 559 000	15 559 000

Not 10 Andra övriga upplysningar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2030.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Underhåll / Intervall

Regelbunden rondering i huset / Utförs varje vecka
Säkerhetsbesiktning av hiss Kiwa inspecta AB / Utförs varje år
Obligatorisk ventilationskontroll / Kontroll vart 3 år
UV-lampa till poolen, ska bytas 2025. Byts vart 3 år
Glas i reningsverk till pool byts 2025 / Byts vart 5 år
Batteri till brandvarnare i lägenheterna / byts 2025 av MTI, därefter vart 10 år.
Alla brandsystem i de allmänna utrymmena sköts och servas av Presto AB regelbundet.
Poolaggregat servas av Menair varje år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.
Fastighetsförvaltning MTI
Ekonomisk förvaltning COLOFZON
Städning Städcentralen
OVK obl vent kontroll EI och Ventilation Västervik AB
Service på aggregat i pool McNair
Säkerhetsbesiktning av hiss Kiwa inspecta AB
Brandskydd av Presto AB

Underskrifter

Västervik

Datum framgår av den digitala underskriften.

Madeleine Örjestam
Styrelseordförande

Roger Pettersson (Vice ordf)
Styrelseledamot

Helena Sundin
(Sekreterare)
Styrelseledamot

Kenneth Ståhl
Styrelseledamot

Eva-Marie Hansson
Styrelseledamot

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

Johan Nilsson
Auktoriserad revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende