

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Marsbäcken

769624-2747

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma .
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen
undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Karl-Åke Bäckmark
Styrelseledamot

Västervik

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Marsbäcken, 769624-2747, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten Bryggan 1 i Västerviks Kommun består av 24 bostadsrättslägenheter och två gästlägenheter med en sammanlagd bostadsyta av 1796m². tomtytan är 2570m² (enligt ekonomisk plan för föreningen). inom fastigheten inryms även en spa-avdelning med pool och bastu.

Styrelsen består av följande:

Ordförande: Karl-Åke Bäckmark

Vice ordförande: Anders Axman

Sekreterare: Anna-Karin Nyander

Ledamot: Hans Gunnarsson

Ledamot: Leif-Åke Andersson

Suppleant: Helena Hellman

Suppleant: Katarina Bäckmark

Ekonomisk informatör är ordförande.

Revisor är Johan Nilsson på Deloitte.

Totalt har styrelsen haft 9 protokollförda möten under år 2023.

Medlemsinformation

Föreningen har haft 24 medlemmar vis årets ingång och samma antal vid årets utgång.

Föreningen har arbetsgrupper där arbetet i bostadsrätten är uppdelat i grupper som ansvarar för varsitt område inför styrelsen.

Poolgruppen ansvarar för pool och spa.

Fastighetsgruppen ansvarar för fastighetsfrågor och är tillfälligt vilande.

Trädgårdsgruppen ansvarar för grönytor och uteplatsen.

Gästlägenhetsgruppen ansvarar för bokning mm. av gästlägenheterna.

Föreningens resultat före avskrivningar är 630 220 kronor vilket täcker årets räntekostnader som är 249 216 kronor. Efter den ekonomiska planens fastställande har nya redovisningsregler kommit vilket förbjuder progressiv avskrivning. Avskrivningarna är därför numera linjära över en 100 års period. Detta innebär att föreningens resultat blir negativt. Föreningens ekonomiska framtid är dock beroende av att kassaflödet är positivt och inte beroende av avskrivningarnas storlek. Med föreslagna hyror och med nuvarande ränteläge och normala amorteringstakt kommer kassaflödet att vara positivt även nästa år och under en överskådlig framtid, så till vida inga ej förväntade investeringar måste ske. Föreningen har alla lån på totalt 13 343 000 kronor i Tjustbanken varav 1 980 000 har en ränta på 1,63% till 2027, lånet på 4 640 000 kronor har 1,04% med bindningstid till 1/10 2025 och lånet på 6 700 500 kronor har satts om från 1,69% till 5,08% den 1 november 2023 med 1 års bindningstid.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna för 2023 med ca 7% för att föreningen ska klara av ökade kostnader för räntor, ökade elpriser m.m.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 573 794	1 346 727	1 342 848	1 305 251
Resultat efter finansiella poster	-102 066	-249 982	-262 488	-134 806
Soliditet %	66,3	66,1	65,9	66
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	750			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	81,1			
Skuldsättning per m ²	137			
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	138			
Sparande per m ²	346			
Energikostnad per m ²	273			
Räntekänslighet %	9,8			

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

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 667 000	-1 632 706	-249 982
Balanseras i ny räkning		-249 982	249 982
Årets resultat			-102 066
Belopp vid årets utgång	28 667 000	-1 882 688	-102 066

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-1 882 688
Årets resultat	-102 066
Summa	-1 984 754
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	-1 984 754
Summa	-1 984 754

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 573 794	1 346 727
Övriga rörelseintäkter		99 861	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 673 655	1 346 727
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 064 080	-941 785
Personalkostnader		-50 655	-40 524
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-421 841	-417 692
Summa rörelsekostnader		-1 536 576	-1 400 001
Rörelseresultat		137 079	-53 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 071	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-249 216	-196 708
Summa finansiella poster		-239 145	-196 708
Resultat efter finansiella poster		-102 066	-249 982
Resultat före skatt		-102 066	-249 982
Årets resultat		-102 066	-249 982

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	38 786 900	39 188 575
Inventarier, verktyg och installationer	6	98 653	25 986
Summa materiella anläggningstillgångar		38 885 553	39 214 561
Summa anläggningstillgångar		38 885 553	39 214 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		59 666	18 855
Övriga fordringar		1 499	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 455	26 647
Summa kortfristiga fordringar		89 620	45 609
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 282 568	1 247 788
Summa kassa och bank		1 282 568	1 247 788
Summa omsättningstillgångar		1 372 188	1 293 397
SUMMA TILLGÅNGAR		40 257 741	40 507 958

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 667 000	28 667 000
Summa bundet eget kapital		28 667 000	28 667 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 882 688	-1 632 706
Årets resultat		-102 066	-249 982
Summa fritt eget kapital		-1 984 754	-1 882 688
Summa eget kapital		26 682 246	26 784 312
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 343 000	13 453 000
Summa långfristiga skulder		13 343 000	13 453 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		984	0
Leverantörsskulder		12 523	24 916
Övriga skulder		5 656	5 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 332	240 648
Summa kortfristiga skulder		232 495	270 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 257 741	40 507 958

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	137 079	-53 274
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	421 841	417 692
Erhållen ränta	10 071	
Erlagd ränta	-249 216	-196 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	319 775	167 710
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-40 811	178 902
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 200	33 923
Ökning/minskning leverantörsskulder	-12 392	-11 567
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-25 759	-170 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	237 613	198 201
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-92 833	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92 833	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-110 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-110 000
Årets kassaflöde	34 780	88 201
Likvida medel vid årets början	1 247 788	1 159 587
Likvida medel vid årets slut	1 282 568	1 247 788

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

Avskrivningar	År
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Månadsavgifter	1 357 464	1 275 627
Intäkter gästlägenheter	6 800	6 400
Intäkt elförbrukning	177 666	64 700
Laddstolpar	87	
Statliga bidrag	99 861	
Övriga intäkter	31 777	
Summa	1 673 655	1 346 727

Not 3 Styrelsen

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Arvode	45 000	36 000
Sociala kostnader	5 655	4 524
Summa	50 655	40 524

Kommentar till not

Arvode till styrelsen

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader lån Tjustbygdens sparbank	248 497	196 708

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 807 400	42 807 400
Utgående anskaffningsvärden	42 807 400	42 807 400
Ingående avskrivningar	-3 618 825	-3 217 150
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-401 675	-401 675
Utgående avskrivningar	-4 020 500	-3 618 825
Redovisat värde	38 786 900	39 188 575
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 800 000	
Mark	3 367 000	
Summa taxeringsvärde	27 167 000	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 932	159 932
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	92 833	
Utgående anskaffningsvärden	252 765	159 932
Ingående avskrivningar	-133 946	-117 929
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-20 166	-16 017
Utgående avskrivningar	-154 112	-133 946
Redovisat värde	98 653	25 986

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost totalt	13 343 000	13 453 000

Kommentar till not

Föreningen har alla lån på totalt 13 343 000 kronor i Tjustbanken fördelat enligt följande

Lån på 1 980 000 kronor har 1,63%, till 2027

Lån på 4 640 000 kronor har 1,04% till oktober 2025

Lån på 6 700 500 kronor har 5,08% till november 2024

Amortering av lån enligt följande

Förfaller inom 1 år: 110 000kr

Förfaller mellan 2 och 5 år: 440 000kr

Förfaller senare än 5 år: 12 793 000kr

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	13 920 500	13 920 500
Summa ställda säkerheter	13 920 500	13 920 500


Underskrifter

Västervik

 6/3-24

Karl-Åke Bäckmark
Styrelseordförande

Datum

 6/3-24

Anders Axman
Styrelseledamot

Datum

 6/3-24

Hans Gunnarsson
Styrelseledamot

Datum

 6/3-24

Anna-Karin Nyander
Styrelseledamot

Datum

 6/3-24

Leif-Åke Andersson
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/3 2024

Deloitte



Johan Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Marsbäcken
organisationsnummer 769624-2747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Marsbäcken för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Marsbäcken för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik den 26/3 2024

Deloitte AB



Johan Nilsson
Auktoriserad revisor