

Årsredovisning
för
Brf Syrenen Västervik

733600-0067

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Syrenen Västervik i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens 63:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Föreningens byggnad

Föreningen är ägare till fastigheten Syrenen 2 med adress Stora Trädgårdsgatan 2 A-E och Allén 4 Västervik där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1959. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

Totalt 64 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

6 st	5 rum och kök
3 st	4 rum och kök
14 st	3 rum och kök
29 st	2 rum och kök
12 st	1 rum och kök

Lokaler

1 st lokal upplåten med bostadsrätt

Inom föreningen uthyres:

6 st garage
8 st bilplatser med tak
5 st bilplatser utan tak

Bostadsyta: 4 136,7 kvm
Lokalyta: 139,2 kvm
Tomtyta: 3 866,0 kvm

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en hobbylokal som medlemmarna kan disponera.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Förvaltning

BÅ Fastighetsservice AB har svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten enligt avtal. Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2023 med 70 kr per kvm och år.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Underhåll

Målningsarbeten har utförts på 5 st hisstorn till en kostnad av 393.750 kr.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts under året. Resultatet visade på vissa brister i ventilationssystemet. För att få ett godkännande har åtgärder vidtagits. Kostnaderna uppgick till 103.377 kr.

På grund av ovanstående åtgärder uppvisar året ett negativt resultat. Åtgärderna ingår i det planerade underhållet och underhållsfonden utnyttjas för att täcka kostnaderna enligt styrelsens förslag till resultatdisposition.

En av ventilationsfläktarna på taket har bytts ut, kostnad 30.913 kr.

Övrigt

För att erhålla bättre ränta har 2.000.000 kr av de likvida medlen varit placerade på fasträntekonto i ett år.

Ett av föreningens lån har villkorsändrats i jan 2023. På grund av det rådande ränteläget valde styrelsen 3 månaders bindningstid tills vidare.

I samband med villkorsändring av ett lån den 30 dec 2023 valde styrelsen att lösa lånet till beloppet 757.708 kr.

Elstöd har erhållits med 73.483 kr vilket ingår i årets resultat.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	84
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	84

Fem bostadsrätter har överlåtits under året.

Styrelse

Bo Rosengren	ordförande
Marianne Carlsson	ledamot
Anette Johanson	sekreterare
Åke Johansson	ledamot
Eva-Lena Ernstson	ledamot
Bo Hagman	suppleant

Revisorer

Rolf Reimer	revisor
Per Åslid	revisorssuppleant

Valberedning

Elisabeth Linder

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2023.

Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden under året.

Utfört underhåll samt investeringar

1993	Fönsterbyten samt balkongrenovering inkl inglasning
2002	Stambyten samt badrumsrenovering
2010-2011	Installation av hissar samt fasadrenovering
2017	Översyn av yttertak
2018	Lägenhets- och källardörrar
2023	Målning och underhåll 5 st hisstorn
2023	Åtgärd ventilation

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 218	2 860	2 829	2 828	2 830
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-77	130	-52	397	422
Total låneskuld (tkr)	12 283	13 452	13 859	14 219	14 540
Skuldsättning per kvm (kr)	2 873	3 146	3 241	3 325	3 401
Soliditet (%)	21	20	19	19	17
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	94	95	0	0	0
Årsavgift per kvm bostäder (kr)	744	659	0	0	0
Årsavgift per kvm lokaler (kr)	866	779	0	0	0
Sparande per kvm (kr)	183	115	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4	5	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	266	275	0	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2019-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt:

Bostäder 45 kr/kvm år 2023 och 30 kr/kvm år 2022

Lokaler 56 kr/kvm år 2023 och 38 kr/kvm år 2022

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm)

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	363 463	1 487 000	1 528 935	129 733	3 509 131
Disposition av föregående års resultat		50 000	79 733	-129 733	
Årets resultat				-76 887	-76 887
Belopp vid årets utgång	363 463	1 537 000	1 608 668	-76 887	3 432 244

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 608 668
årets förlust	-76 887
	1 531 781

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	-97 000
i ny räkning överföres	1 628 781
	1 531 781

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	1 537 000
Uttag under året	-497 000
Ny överföring	400 000
Utgående behållning	1 440 000

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 217 702	2 859 551
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		73 483	0
		3 291 185	2 859 551
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-2 416 055	-1 900 861
Övriga externa kostnader	4	-205 934	-197 739
Personalkostnader	5	-94 818	-87 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 649	-361 649
		-3 078 456	-2 547 448
Rörelseresultat		212 729	312 103
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	67 835	12 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-357 451	-194 735
		-289 616	-182 370
Resultat efter finansiella poster		-76 887	129 733
Årets resultat		-76 887	129 733

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

14 686 399

15 048 048

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

4 130

4 064

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

80 237

82 840

84 367

86 904

Kassa och bank

11

1 934 412

2 725 952

Summa omsättningstillgångar

2 018 779

2 812 856

SUMMA TILLGÅNGAR

16 705 178

17 860 904

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		363 463	363 463
Fond för yttre underhåll		1 537 000	1 487 000
		1 900 463	1 850 463

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		1 608 668	1 528 935
Årets resultat		-76 887	129 733
		1 531 781	1 658 668

Summa eget kapital

3 432 244 **3 509 131**

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 596 722	5 807 974
------------------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 685 857	7 643 540
Leverantörsskulder		244 275	248 948
Aktuella skatteskulder		468	0
Medlemmarnas reparationsfond	14	390 170	361 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	355 442	289 462
Summa kortfristiga skulder		7 676 212	8 543 799

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 705 178 **17 860 904**

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-76 887

129 733

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

361 649

361 649

Betald skatt

402

-7 600

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

285 164

483 782

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

1 190

Förändring av kortfristiga fordringar

2 603

-13 052

Förändring av leverantörsskulder

-4 673

45 191

Förändring av kortfristiga skulder

-863 381

1 780 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-580 287

2 297 611

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-211 252

-2 109 080

Årets kassaflöde

-791 539

188 531

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 725 952

2 537 421

Likvida medel vid årets slut

1 934 413

2 725 952

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp i väsentliga komponenter med en nyttjandeperiod mellan 25 och 120 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	90 år
Rörstammar / VA	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	75 år
Fönster	50 år
Hissar	65 år
Balkonger	50 år
Värmeanläggning	50 år
El	25 år
Ventilation	25 år
Dörrar	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 891 011	2 601 442
Årsavgifter lokaler	112 824	103 080
Överföring till medlemmarnas inre fond	-41 711	-41 711
Elavgifter	192 701	129 096
Hyresintäkter garage/P-platser	53 400	53 400
Övriga intäkter	9 477	14 244
	3 217 702	2 859 551

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	188 388	181 744
Yttre skötsel vinter	4 281	5 906
Yttre skötsel sommar	6 712	3 266
OVK, ventilationskontroll	20 000	0
Underhåll huskropp utvändigt	393 750	0
Underhåll och reparation värmeanläggning	6 643	17 051
Underhåll och reparation tvättstuga	0	10 894
Underhåll och reparation ventilation	141 298	41 516
Underhåll och reparation hissar	120 619	116 932
Underhåll och reparation utvändigt	25 808	26 607
Underhåll tak	0	9 600
Övriga reparationer och underhåll	47 532	31 753
Förbrukningsmaterial	4 531	3 206
Elkostnader	213 555	373 254
Fjärrvärme	749 710	652 935
Vatten och avlopp	172 497	150 799
Avfall / återvinning	117 163	96 141
Försäkringar	70 610	53 200
Kabel-TV	19 476	19 476
Fastighetsavgift	107 496	103 016
Övriga kostnader	5 986	3 565
	2 416 055	1 900 861

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Telekommunikation	27 910	19 889
Revisionsarvode	15 625	15 375
Ekonomisk förvaltning	153 443	153 605
Bankkostnader	2 271	2 275
Övriga kostnader	6 685	6 595
	205 934	197 739

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvoden/ersättningar till styrelse	78 750	72 450
Sociala kostnader	16 068	14 749
	94 818	87 199

Not 6 Ränteintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter transaktionskonto	24 436	4 999
Ränteintäkter fasträntekonto	43 333	7 361
Övriga ränteintäkter	66	5
	67 835	12 365

Not 7 Räntekostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader fastighetslån	357 451	194 660
Övriga räntekostnader	0	75
	357 451	194 735

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 512 320	22 512 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 512 320	22 512 320
Ingående avskrivningar	-7 464 272	-7 102 623
Årets avskrivningar	-361 649	-361 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 825 921	-7 464 272
Utgående redovisat värde	14 686 399	15 048 048
Taxeringsvärden byggnader	30 413 000	30 413 000
Taxeringsvärden mark	11 367 000	11 367 000
	41 780 000	41 780 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 130	52
Skattefordringar	0	4 012
	4 130	4 064

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	74 843	70 610
Telenor	4 869	4 869
Upplupna intäkter övrigt	525	7 361
	80 237	82 840

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 000	1 000
Bankkonto Tjustbygdens Sparbank	1 933 412	724 952
Fasträntekonto Tjustbygdens Sparbank	0	2 000 000
	1 934 412	2 725 952

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	16 550 000	16 550 000
	16 550 000	16 550 000

Not 13 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2023:	Konvertering:
Stadshypotek 294228	0		825 358	lånet löst
Stadshypotek 296433	702 256	5,03%	16 144	2024-02-01
Stadshypotek 293148	2 777 250	1,15%	99 000	2025-09-30
Stadshypotek 283845	3 030 724	1,20%	112 252	2024-09-30
Stadshypotek 299037	3 697 130	5,02%	68 889	2024-03-30
Stadshypotek 296434	1 013 219	5,03%	23 292	2024-02-01
Stadshypotek 299376	1 062 000	5,04%	24 000	2024-02-02
Summa:	12 282 579 kr		1 168 935 kr	

Kortfristig del av låneskuld: 6 685 857 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 4 751 714 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att villkorsändras eller amorteras inom ett år.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 14 Medlemmarnas reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	361 849	332 762
Uttag under året	-13 390	-12 624
Årets överföring	41 711	41 711
	390 170	361 849

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	67 893	11 466
Övriga upplupna kostnader	8 919	8 919
Förutbetalda årsavgifter och hyror	278 630	269 077
	355 442	289 462

Västervik den 20 februari 2024



Bo Rosengren
ordförande



Anette Johanson



Eva-Lena Ernstson



Marianne Carlsson



Åke Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 11 mars 2024*



Rolf Reimer
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Syrenen Västervik
Org.nr 733600-0067

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syrenen Västervik för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Syrenen Västervik för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik 24-03-11

Rolf Reimer
Revisor