

Årsredovisning
för
Brf Villa Maritime

716414-5893

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Villa Maritime 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

Allmänt om verksamheten

Att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen. Föreningen hyr också ut lokaliteter för restaurang och konferensverksamhet under hela året. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kungälv kommun och betraktas såsom en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-09-20.

Ekonomisk plan registrerades 1989-08-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-24. Stadgarna tillsammans med individuella bostadsrättsavtal inklusive Samägandevillkor reglerar villkoren mellan Bostadsrättsföreningen och dess medlemmar. Medlemskap beviljas till den som innehar en 13-del av en lägenhet - motsvarande 4 veckor per år.

Fastigheten Marstrand 57:11 består av 70 st lägenheter med en total boyta om 3186 kvm, varav 5 st uthyrda med ytan 236 kvm samt restauranglokal jämte konferenslokaler och kontor om totalt 810 kvm. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 67.236 tkr och är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring ASA. Primär Fastighetsförvaltning AB svarar för den ekonomiska förvaltningen under året.

Föreningen ansvarar också för lägenheternas inre underhåll samt lösa inventarier.

Styrelsen

Styrelsen skall enligt stadgarna bestå av lägst 5 och högst 9 ledamöter samt högst 3 suppleanter.

Styrelsen har på ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2023 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Christian Ericson	Ledamot	Ordförande
Carl Loholmen	Ledamot	
Jan-Inge Eliasson	Ledamot	Sekreterare och Fastighetsgrupp
Birger von Hall	Ledamot	Fastighetsgrupp
Claes-Göran Lomberg	Ledamot	Fastighetsgrupp
Anna Frick	Ledamot	
Michael Wallin	Ledamot	
Rikard Strandqvist	Suppleant	
Lennart Jonsson	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Firman tecknas, förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Björn Ellison aukt. revisor - Trevi Revision
Michael Jonasson - intern revisor

Valberedning

Helena Lomberg och Birgitta Frölén.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har underhålls- och förbättringsarbeten fortsatt, se nedan. Föreningens hyresgäst gällande restaurang- och konferensverksamhet har under oktober försatts i konkurs. Avtal med ny hyresgäst har skett under våren 2024.

De av föreningen tidigare övertagna inventarierna för restaurang- och konferensverksamhet har överlåtit till den nya verksamheten med betydande realisationsvinst, ca 0,5 mkr, vilket till viss del kompenserar 2023 års kundförlust. Hyreshöjningar har också skett med 9% för 2024.

Utfört och kommande underhåll

Under verksamhetsåret har det omfattande inre underhåll av lägenheterna, påbörjades år 2020, slutförts. Slutfasen har innefattat renovering av badrum bl a med installation av nya duschväggar. Köken i lägenheterna har fräschats upp och nya induktionsspisar installerats för att minska elförbrukningen.

Efter frekventa driftstörningar har en omfattande renovering av hissen i 2 etapper påbörjats, vilket avslutas under våren 2024.

Staket och fasad på sydsidan mot Varvsgatan har renoverats och målats.

En större om- och tillbyggnad har också skett på sydsidan öster om entrédörren, där sop- och kylrum byggts till för att förbättra restaurangens verksamhet.

Under 2024 fortsätter arbetet med att fräscha upp entréområdet mot Varvsgatan samt förbättring och målning av nordfasaden och loftgångar.

Invändigt kommer restauranglokalen med tillhörande kök fräschas upp i samband med att nya hyresgäster för restaurang- och konferensverksamheten tillträder.

Ny underhållsplan har framtagits för 2019-2048 som ligger till grund för framtida underhåll.

Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 uppgick till -3,1 mkr varav 0,8 mkr utgör den extraordinära kundförlusten pga hyresgästens konkurs (restuarang- och konferensverksamheten). Exklusive denna är resultat i nivå med föregående år trots ökade räntekostnader om 0,4 mkr. I resultatet ingår också det betydande planerade underhållet om 1,8 mkr för att återställa tidigare års eftersatta underhåll.

Kassaflödet var ca -0,9 mkr orsakat av framför allt de lägre hyresintäkterna ca 0,8 mkr, de högre räntorna samt det relativt höga underhållskostnaderna.

Medlemsinformation

Vid årets utgång hade föreningen 303 medlemmar som tecknat andelar till ett totalt belopp av 63 760 500 kr. Årsavgiften per upplåten andel om fyra veckor utdebiterades under februari månad. Föreningsens avgifter som ej går att välja bort är: bredband/fiber, kabel-tv, balkongtillägg, parkering, el, värme, vatten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 162	3 728	3 655	3 655
Resultat efter finansiella poster	-3 018	-2 341	-1 927	-1 165
Soliditet (%)	73,4	76,0	77,2	80,7
Årsavgift kr/m ² upplåten med BR*	1 285	0	0	0
Årsavgifternas andel av tot intäkt %*	82,1	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning kr/m ² upplåten med BR*	5 544	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² *	4 434	0	0	0
Sparande kr/m ² *	-110	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	4,3	0,0	0,0	0,0
Energikostnad kr/m ² *	211	0	0	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust 3,1 mkr balanseras i ny räkning. Eget kapital uppgår därefter till 53 mkr motsvarande 73% soliditet där fastighetns värde i balansräkning motsvarar anskaffningsvärdet 1980.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 110 500	8 650 000	3 410 191	-8 543 002	-2 340 624	56 287 065
Avsättning till underhållsfond			1 200 000	-1 200 000		0
Ianspråkstagande fond			-1 785 046	1 785 046		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 340 624	2 340 624	0
Årets resultat					-3 017 656	-3 017 656
Belopp vid årets utgång	55 110 500	8 650 000	2 825 145	-10 298 580	-3 017 656	53 269 409

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 883 626
avsättning till underhållsfond	-1 200 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 785 046
årets förlust	-3 017 656
	-13 316 236

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-13 316 236
	-13 316 236

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 161 577	3 728 367
Övriga rörelseintäkter		907 490	1 572 777
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 069 067	5 301 144
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 251 290	-5 870 807
Övriga externa kostnader	4	-1 200 254	-587 557
Personalkostnader	5	-153 516	-127 715
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-859 278	-859 281
Summa rörelsekostnader		-7 464 338	-7 445 360
Rörelseresultat		-2 395 271	-2 144 216
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 210	2 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 595	-198 894
Summa finansiella poster		-622 385	-196 408
Resultat efter finansiella poster		-3 017 656	-2 340 624
Resultat före skatt		-3 017 656	-2 340 624
Årets resultat		-3 017 656	-2 340 624

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 132 990	62 782 973
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	200 026	409 321
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	573 562	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 906 578	63 192 294
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	8 400 000	8 400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 400 000	8 400 000
Summa anläggningstillgångar		71 306 578	71 592 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	408 709
Övriga fordringar		143 912	9 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 593	150 397
Summa kortfristiga fordringar		272 505	568 446
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 000 446	1 895 357
Summa kassa och bank		1 000 446	1 895 357
Summa omsättningstillgångar		1 272 951	2 463 803
SUMMA TILLGÅNGAR		72 579 529	74 056 097

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

63 760 500

63 760 500

Fond för underhåll

2 825 145

3 410 191

Summa bundet eget kapital

66 585 645

67 170 691

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 298 580

-8 543 002

Årets resultat

-3 017 656

-2 340 624

Summa fritt eget kapital

-13 316 236

-10 883 626

Summa eget kapital

53 269 409

56 287 065

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

17 950 000

16 450 000

Leverantörsskulder

540 093

623 437

Skatteskulder

0

0

Övriga skulder

0

74 528

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

820 027

621 067

Summa kortfristiga skulder

19 310 120

17 769 032

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 579 529

74 056 097

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 395 272	-2 144 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		859 278	859 281
Erhållen ränta		10 210	2 486
Betald ränta		-632 595	-198 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 158 379	-1 481 343
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		408 709	-126 353
Förändring av kortfristiga fordringar		-104 117	103 276
Förändring av leverantörsskulder		-83 344	178 747
Förändring av kortfristiga skulder		115 781	261 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 821 350	-1 064 399
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-573 562	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-573 562	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 500 000	0
Årets kassaflöde		-894 912	-1 064 399
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 895 357	2 959 756
Likvida medel vid årets slut		1 000 445	1 895 357

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:

Byggnader	1,0%
Fastighetsförbättringar:	
Om- tillbyggnad	5,0%
Konferensvåning	1,0%
Inventarier	10,0%
Förvärvade inventarier av VMS	20,0%
Andelar lägenhet	0,0%

Not 2 Nettoomsättning

I beloppet nettoomsättning ingår årsavgiften. Övriga intäkter redovisas under övriga rörelseintäkter. Jämförelseåret är korrigerat enligt samma princip.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Skötsel fastighet	1 197 376	1 158 673
Reparationer	652 248	423 394
Planerat underhåll	1 711 296	2 465 654
Taxerbundna driftkostnader	1 541 191	1 678 876
Fastighetsskatt	149 179	144 209
	5 251 290	5 870 806

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättning till revisorer	37 879	38 044
Ekonomisk förvaltning	149 309	161 896
Övriga kostnader	1 013 067	387 616
	1 200 255	587 556

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	117 647	101 995
Övrig ersättning styrelse	17 646	11 971
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 223	13 749
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	153 516	127 715

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	45 720 720	45 720 720
Ingående anskaffningsvärde konferens våning 4	3 463 500	3 463 500
Ingående anskaffningsvärde bergvärmepumpsaläggning	3 162 865	3 162 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 347 085	52 347 085
Ingående avskrivningar	-7 603 892	-6 953 907
Årets avskrivning byggnad	-457 207	-457 207
Årets avskrivning konferens våning 4	-34 635	-34 635
Årets avskrivning bergvärmepumpsanläggning	-158 143	-158 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 253 877	-7 603 892
Ingående balans mark	18 039 780	18 039 780
Utgående balans mark	18 039 780	18 039 780
Utgående redovisat värde	62 132 988	62 782 973

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 344 111	1 344 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 344 111	1 344 111
Ingående avskrivningar	-934 790	-725 494
Årets avskrivningar	-209 296	-209 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 144 086	-934 790
Utgående redovisat värde	200 025	409 321

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	573 562	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 562	
Utgående redovisat värde	573 562	

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Lägenhet 104	450 000	450 000
Lägenhet 105	1 987 500	1 987 500
Lägenhet 106	1 987 500	1 987 500
Lägenhet 107	1 987 500	1 987 500
Lägenhet 108	1 987 500	1 987 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 400 000	8 400 000
Utgående redovisat värde	8 400 000	8 400 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings- dag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Fastighetslån SEB, 35962999	4,67	2024-09-28	2 000 000	2 000 000
Fastighetslån SEB, 38346784	4,66	2024-12-28	7 950 000	7 950 000
Fastighetslån SEB, 41858036	4,68	2024-04-28	3 500 000	3 500 000
Fastighetslån SEB, 46166507	4,72	2024-10-28	3 000 000	3 000 000
Fastighetslån SEB, 48161111	4,69	2024-11-28	1 500 000	
			17 950 000	16 450 000
Kortfristig del av ovan			17 950 000	16 450 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Ericson

Anna Frick

Claes-Göran Lomberg

Carl Loholmen

Birger von Hall

Jan-Inge Eliasson

Michael Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Björn Ellison
Auktoriserad revisor
Trevi Revison

Michael Jonasson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.06.2024 17:35

SENT BY OWNER:

Björn Ellison • 11.06.2024 10:19

DOCUMENT ID:

B1rKuYSSA

ENVELOPE ID:

HJVTOKHH0-B1rKuYSSA

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 BRF Villa Maritime.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christian Ericson cericson@cericson.se	Signed Authenticated	11.06.2024 10:25 11.06.2024 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/28) IP: 83.191.110.102
Jan-Inge Eliasson 1janinge@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 10:40 11.06.2024 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/29) IP: 83.191.107.152
Frans Birger von Hall birger@vonhall.se	Signed Authenticated	11.06.2024 12:35 11.06.2024 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/04/17) IP: 62.65.79.175
Claes-Göran Lomberg cg@lombergmgt.se	Signed Authenticated	11.06.2024 17:24 11.06.2024 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/11/11) IP: 94.228.178.161
PER CARL ERIK LOHOLMEN carl@loholmen.eu	Signed Authenticated	12.06.2024 07:42 11.06.2024 20:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/09/20) IP: 90.227.2.219
Anna Maria Frick familjenfrick@hotmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 08:24 11.06.2024 21:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/11) IP: 78.70.132.47
MICHAEL JONASSON michael.e.jonasson@telia.com	Signed Authenticated	12.06.2024 11:06 12.06.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/09/28) IP: 81.226.127.141
MICHAEL WALLIN michael.wallin@tinna.se	Signed Authenticated	12.06.2024 16:41 12.06.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/15) IP: 85.195.53.158
Björn Erik Lennart Ellison bjorn@trevirevision.se	Signed Authenticated	12.06.2024 17:35 12.06.2024 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/30) IP: 62.20.31.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed