

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Villa Maritime**

716414-5893

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Villa Maritime får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 3 046 kvm samt restauranglokal jämte konferenslokaler och kontor om totalt 950 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.

### Äkta förening

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

### Fakta om fastigheten

Marken innehas med äganderätt. Det finns ett arrende avseende parkeringsplatserna som nyttjas av föreningens boende.

### Styrelsen

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

Styrelsen har på ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2024 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokoll.



Utförda möten.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Lise-Lott Björk, Anna-Lena Lundqvist samt Therese Larsson.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Nytt 3-årigt avtal har tecknats med ny hyresgäst för restaurang- och konferensverksamheten. Som under året startat sin verksamhet på ett framgångsrikt sätt.

### **Utfört och kommande underhåll**

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

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

Under 2025 sker målning av nordfasaden och loftgångar.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2054.

### **Ekonomi**

Föreningens resultat för 2024 uppgick till -0,7 mkr, en förbättring med hela 2,3 miljoner kr vs 2023. Detta förklaras av reavinst försålda inventarier till ny restaurangidkare samt extraordinär kundförlust 2023 av tidigare verksamhetsutövers konkurs. Dessutom minskade de utförda underhållet med 1 mkr efter de omfattande inre underhållet i lägenheterna 2023.

Hyreshöjningar har skett med 7% för 2025.

### **Medlemsinformation**

Vid årets utgång hade föreningen 299 medlemmar som tecknat andelar till ett totalt belopp av 63 760 500 kr. Årsavgiften per upplåten andel om fyra veckor utdebiterades under januari månad. I medlemsavgiften ingår utöver det inre underhållet också parkeringsplatser, el, värme, vatten och Kabel-TV.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 485	4 162	3 728	3 655
Resultat efter finansiella poster	-701	-3 018	-2 341	-1 927
Soliditet (%)	72,4	73,4	76,0	77,2
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> upplåten med BR*	1 341	1 285	0	0
Årsavgifternas andel av tot intäkt %*	79,2	82,1	70,3	73,0
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> upplåten med BR*	5 544	5 544	0	0
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> *	4 434	4 434	0	0
Sparande kr/m <sup>2</sup> *	190	-110	0	0
Räntekänslighet (%)*	4,1	4,3	0,0	0,0
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> *	261	211	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

## Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust 701 tkr balanseras i ny räkning. För 2025 och framåt planeras resultatförbättringar genom betydande ökade hyresintäkter av såväl konferens- och restaurangverksamheten enligt avtal, liksom av höjda medlemsavgifter. Dessutom kommer det planerade underhållet att succesivt minska då merparten av det eftersatta underhållet nu har genomförts. Eget kapital uppgår till 53 mkr motsvarande 73% synlig soliditet, där fastigheternas värde i balansräkningen motsvarar anskaffningsvärdet 1980. I dialog med föreningens husbank anses lånekapaciteten vara mycket god och finansieringsutrymmet planeras höjas med 5 mkr under 2025 varvid framtida likviditetsbehov säkras.

### 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	2 825 145	-10 298 580	-3 017 656	<b>53 269 409</b>
Avsättning till underhållsfond			1 200 000	-1 200 000		<b>0</b>
lanspråkstagande fond			-771 112	771 112		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-3 017 656	3 017 656	<b>0</b>
Årets resultat					-700 607	<b>-700 607</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 110 500</b>	<b>8 650 000</b>	<b>3 254 033</b>	<b>-13 745 124</b>	<b>-700 607</b>	<b>52 568 802</b>

### Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 316 236
avsättning till underhållsfond	-1 200 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	771 112
årets förlust	-700 607
	<b>-14 445 731</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-14 445 731
	<b>-14 445 731</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 485 111	4 161 577
Övriga rörelseintäkter		999 008	907 490
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 484 119</b>	<b>5 069 067</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-4 166 971	-5 251 290
Övriga externa kostnader	4	-377 558	-1 200 254
Personalkostnader	5	-157 849	-153 516
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-699 458	-859 278
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 401 836</b>	<b>-7 464 338</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>82 283</b>	<b>-2 395 271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 970	10 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 860	-632 595
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-782 890</b>	<b>-622 385</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-700 607</b>	<b>-3 017 656</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-700 607</b>	<b>-3 017 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-700 607</b>	<b>-3 017 656</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 246 427	62 132 990
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	5 731	200 026
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	573 562
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 252 158</b>	<b>62 906 578</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	8 400 000	8 400 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 400 000</b>	<b>8 400 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 652 158</b>	<b>71 306 578</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		707 156	143 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 311	128 593
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>840 467</b>	<b>272 505</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 103 526	1 000 446
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 103 526</b>	<b>1 000 446</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 943 993</b>	<b>1 272 951</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 596 151</b>	<b>72 579 529</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 760 500	63 760 500
Fond för underhåll		3 254 033	2 825 145
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 014 533</b>	<b>66 585 645</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 745 124	-10 298 580
Årets resultat		-700 607	-3 017 656
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 445 731</b>	<b>-13 316 236</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 568 802</b>	<b>53 269 409</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 950 000	17 950 000
Leverantörsskulder		171 403	540 093
Skatteskulder		5 031	0
Övriga skulder		29 803	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 871 112	820 027
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 027 349</b>	<b>19 310 120</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 596 151</b>	<b>72 579 529</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	82 283	-2 395 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	184 458	859 278
Erhållen ränta	2 970	10 210
Betald ränta	-797 059	-632 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-527 348</b>	<b>-2 158 379</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	0	408 709
Förändring av kortfristiga fordringar	-576 613	-104 117
Förändring av leverantörsskulder	-368 690	-83 344
Förändring av kortfristiga skulder	1 105 768	115 781
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-366 883</b>	<b>-1 821 350</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-230 038	-573 562
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	700 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>469 962</b>	<b>-573 562</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>103 079</b>	<b>-894 912</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 000 446	1 895 357
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 103 525</b>	<b>1 000 445</b>

## 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%
Byggnation personalrum/soprm	5,0%
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

	2024	2023
Skötsel fastighet	1 046 409	1 197 376
Reparationer	440 626	652 248
Planerat underhåll	771 112	1 711 296
Taxerbundna driftkostnader	1 756 732	1 541 191
Fastighetsskatt	152 090	149 179
	<b>4 166 969</b>	<b>5 251 290</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättning till revisorer	38 448	37 879
Ekonomisk förvaltning	139 810	149 309
Övriga kostnader	199 300	1 013 067
	<b>377 558</b>	<b>1 200 255</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse	120 000	117 647
Övrig ersättning styrelse	18 085	17 646
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 764	18 223
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>157 849</b>	<b>153 516</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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
Tillbyggnad av kyl- och soprum samt personalrum	803 600	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 150 685</b>	<b>52 347 085</b>
Ingående avskrivningar	-8 253 877	-7 603 892
Årets avskrivning byggnad	-457 206	-457 207
Årets avskrivning konferens och restaurang	-74 815	-34 635
Årets avskrivning bergvärmepumpsanläggning	-158 142	-158 143
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 944 040</b>	<b>-8 253 877</b>
Ingående balans mark	18 039 780	18 039 780
<b>Utgående balans mark</b>	<b>18 039 780</b>	<b>18 039 780</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 246 425</b>	<b>62 132 988</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 344 111	1 344 111
Försäljningar/utrangeringar	-1 000 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>344 111</b>	<b>1 344 111</b>
Ingående avskrivningar	-1 144 086	-934 790
Försäljningar/utrangeringar	815 000	
Årets avskrivningar	-9 295	-209 296
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-338 381</b>	<b>-1 144 086</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 730</b>	<b>200 025</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	573 562	0
Inköp	0	573 562
Omklassificeringar	-573 562	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>573 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>573 562</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 400 000</b>	<b>8 400 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 400 000</b>	<b>8 400 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings- dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB, 35962999	3,15	2025-09-28	2 000 000	2 000 000
Fastighetslån SEB, 38346784	3,17	2025-12-28	7 950 000	7 950 000
Fastighetslån SEB, 41858036	3,04	2025-04-28	3 500 000	3 500 000
Fastighetslån SEB, 46166507	3,13	2025-10-28	3 000 000	3 000 000
Fastighetslån SEB. 48161111	3,17	2025,11-28	1 500 000	1 500 000
			<b>17 950 000</b>	<b>17 950 000</b>
Kortfristig del av ovan			17 950 000	17 950 000

### Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Ericson

Anna Frick

Claes-Göran Lomberg

Birger von Hall

Jan-Inge Eliasson

Karin Båtelson

Carl Loholmen

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

Björn Ellison  
Auktoriserad revisor  
Trevi Revision

Michael Jonasson  
Intern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.06.2025 07:30

**SENT BY OWNER:**

Björn Ellison • 12.06.2025 11:47

**DOCUMENT ID:**

Sk7UGX0mxx

**ENVELOPE ID:**

Hkz8Mmumxe-Sk7UGX0mxx

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2024 Brf Villa Maritime Slutlig.pdf

13 pages

**SHA-512:**

1b31f2a70cf6c51f2e45206361b63d236522a5cd0117b0

848fc2ac838091ab75a3bfa3a8f08ed96dd82093381678

a8f2c07f7f933c1dfcef9e7da96773f2a211

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christian Ericson cericson@cericson.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 13:36 12.06.2025 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/28) IP: 94.254.62.235
Karin Ingrid Båtelson karin@batelson.com	 Signed Authenticated	12.06.2025 14:19 12.06.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/31) IP: 95.193.203.191
MICHAEL JONASSON michael.e.jonasson@telia.com	 Signed Authenticated	12.06.2025 16:10 12.06.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/09/28) IP: 81.225.205.132
CARL LOHOLMEN carl@loholmen.eu	 Signed Authenticated	12.06.2025 16:11 12.06.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/09/20) IP: 90.227.2.219
Jan-Inge Eliasson 1janinge@gmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2025 16:46 12.06.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/29) IP: 94.191.138.119
Claes-Göran Lomberg cg@lombergmgt.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 17:08 12.06.2025 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/11/11) IP: 188.151.56.159
Anna Maria Frick familjenfrick@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2025 19:16 12.06.2025 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/11) IP: 78.69.230.113
Frans Birger von Hall birger@vonhall.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 00:15 12.06.2025 23:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/04/17) IP: 62.65.79.175
Björn Erik Lennart Ellison bjorn@trevirevision.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 07:30 13.06.2025 07:30	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.

## 📎 Attachments

No attachments 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

# 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