

Årsredovisning

för

Brf Marsvinet

716444-0583

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Marsvinet 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Föreningen registrerades 1986-07-08.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Marsvinet 8. Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 716 kvm och lokaler om 572 kvm.

Årsstämma hölls den 13 juni 2024.

Styrelsen fram till årsstämman bestod av:

Ledamöter

Jim Nyström
Mikael Holmström
Katarina Göök
Simon Nilsson

Suppleanter

Maria Karlholm
Lena Andersson
caroline Pettersson

På årsstämman valdes till ny styrelse:

Ledamöter

Jim Nyström
Mikael Holmström
Katarina Göök
Simon Nilsson
jOhan Högström

Suppleanter

Maria Karlholm

SA

Till valberedning valdes:
Kerstin Ulin
Caroline Pettersson

Föreningens revisor utgörs av Stefan Johansson, Westra Revisioner AB.

Under året har 12 protokollförda styrelsemöten hållits och en ordinarie årsstämma. Styrelsen har självständigt skött den administrativa förvaltningen av föreningen. Den tekniska förvaltningen administreras av styrelsen men utförs av entreprenörer och av medlemmarna själva i form av fördelat ansvar.

Teknisk status

Styrelsen i föreningen har upprättat en underhållsplan för underhåll de närmsta åren och uppdateras vid behov.

Föreningen har under 2024 inte företagit några större underhåll. Målning fönsterbleck södersidan, byte ackumulatortank.

Ekonomi

Föreningen gjorde för 2024 ett positivt årsresultat om 5 348 kr.

Plan för byggnadens avskrivning har upprättats. Baserat på byggnadens bokförda värde i förvaltningsberättelsen för 1999, 18 090 000 kr, skrivs 1% av årligen, d.v.s. 180 900 kr, från och med år 2000.

Föreningens hypotekslån om 8 925 000 kr är fördelade enligt:

<u>bank</u>	<u>belopp</u>	<u>löptid</u>	<u>ränta</u>
SEB	1 300 000	200628-250628	0.86 %
SEB	3 625 000	220628-260628	4.17 %
SEB	3 000 000	200628-250628	0.86 %
SEB	1 000 000	241128-251128	3,13 %

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

§

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 24 medlemmar. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt. En bostadsrätt har bytt ägare under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 423	1 358	1 277	1 290
Resultat efter finansiella poster	5	238	-100	-1 056
Soliditet (%)	42	42	41	41
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	622	594	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 901	3 901	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 901	3 901	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	212	212	0	0
Räntekänslighet (%)	6	7	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	147	119	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	96	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 070 200	601 104	1 806 822	237 643	6 715 769
Uttag rep. fond		-306 919	306 919		0
Avsättning till rep.fond		594 000	-594 000		0
Disposition av föregående års resultat:			237 643	-237 643	0
Belopp vid årets utgång	4 070 200	888 185	1 757 384	0	6 715 769

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 737 546
årets vinst	5 348
	1 742 894
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	594 000
i ny räkning överföres	1 148 894
	1 742 894

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

S

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 423 198	1 358 314
Övriga rörelseintäkter		33 920	49 704
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 457 118	1 408 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-938 551	-677 444
Övriga externa kostnader	4	-28 811	-23 071
Personalkostnader		-75 304	-68 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-206 951	-206 951
Summa rörelsekostnader		-1 249 617	-976 462
Rörelseresultat		207 501	431 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		593	2 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-202 746	-195 933
Summa finansiella poster		-202 153	-193 913
Resultat efter finansiella poster		5 348	237 643
Resultat före skatt		5 348	237 643
Årets resultat		5 348	237 643

S

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

14 684 385

14 865 285

Inventarier, verktyg och installationer

7

635 979

662 030

Summa materiella anläggningstillgångar

15 320 364

15 527 315

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

31 535

31 535

Summa finansiella anläggningstillgångar

31 535

31 535

Summa anläggningstillgångar

15 351 899

15 558 850

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

115

77 039

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 718

20 674

Summa kortfristiga fordringar

18 833

97 713

Kassa och bank

Kassa och bank

604 712

329 557

Summa kassa och bank

604 712

329 557

Summa omsättningstillgångar

623 545

427 270

SUMMA TILLGÅNGAR

15 975 444

15 986 120

8

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 070 200

4 070 200

Fond för yttre underhåll

908 022

601 104

Summa bundet eget kapital

4 978 222

4 671 304

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 737 546

1 806 822

Årets resultat

5 348

237 643

Summa fritt eget kapital

1 742 894

2 044 465

Summa eget kapital

6 721 116

6 715 769

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

8 925 000

8 925 000

Summa långfristiga skulder

8 925 000

8 925 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

79 147

96 032

Skatteskulder

95 936

93 272

Övriga skulder

4 950

35 667

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

149 295

120 380

Summa kortfristiga skulder

329 328

345 351

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 975 444

15 986 120

8

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 348	237 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	206 951	206 951
Betald skatt	79 588	-61 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	291 887	382 850
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 956	115
Förändring av leverantörsskulder	-16 885	-80 648
Förändring av kortfristiga skulder	-1 803	40 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	275 155	342 861
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-673 703
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-673 703
Årets kassaflöde	275 155	-330 842
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	329 557	660 399
Likvida medel vid årets slut	604 712	329 557

8

Noter

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	100 år
Installationer	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

8

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 200 000	19 200 000
	19 200 000	19 200 000

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-1 411 224	-1 344 000
Årsavgifter lokaler	-1 920	-1 920
	-1 413 144	-1 345 920

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och abonnemang för bredband.

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	152 775	149 598
Taxebundna kostnader	225 558	185 044
Fastighetsskötsel	62 323	37 611
Övriga kostnader	197 873	165 780
	638 529	538 033

Not 3 Reparationer o underhåll

	2024	2023
Reparation och underhåll av fastighet	300 022	139 412
	300 022	139 412

g

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administration	28 811	23 071
	28 811	23 071

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	202 746	195 933
	202 746	195 933

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 399 421	19 399 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 399 421	19 399 421
Ingående avskrivningar	-4 534 136	-4 353 236
Årets avskrivningar	-180 900	-180 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 715 036	-4 534 136
Utgående redovisat värde	14 684 385	14 865 285

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	751 266	77 563
Inköp		673 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 266	751 266
Ingående avskrivningar	-89 237	-63 186
Årets avskrivningar	-26 051	-26 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 288	-89 237
Utgående redovisat värde	635 978	662 029

8

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 535	31 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 535	31 535
Utgående redovisat värde	31 535	31 535

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 925 000	8 925 000
	8 925 000	8 925 000

Möln dal 2025-04-26



Jim Nyström
Ordförande



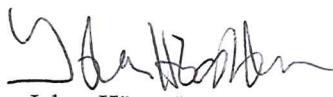
Katarina Göök



Simon Nilsson



Mikael Holmström



Johan Högström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2025.



Stefan Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Marsvinet
Org.nr 716444-0583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marsvinet för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Marsvinet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 8 maj 2025



Stefan Johansson
Auktoriserad revisor