

Årsredovisning
för
Brf Syrenen Västervik

733600-0067

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Syrenen Västervik i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 64: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.

Enligt beslut vid styrelsemöte den 13 nov 2024 är årsavgifterna höjda med 60 kr/ kvm och år från och med 1 jan 2025.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Underhåll

Föreningen har gjort en förbättring av ventilationen genom byte av FFS- system. Underhållet kostade 34.725 kr och tas ifrån underhållsfonden.

En ny tvättmaskin har köpts in för 40 000 kr.

Under året har man gjort en asfaltering till en kostnad på 105.738 kr. Detta ingår i det planerade underhållet och kostnaden tas ifrån underhållsfonden.

Övrigt

Under året valde Ludvig & Co att säga upp avtalet för omförhandling. Styrelsen valde att acceptera den nya offerten och nytt avtal är tecknat från 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	84
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	86

Sex 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

Margareta Roupe Wester och Viking Storback.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2024.
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
2023-2024	Åtgärd ventilation
2024	Asfaltering

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 192	3 218	2 860	2 829	2 828
Resultat efter finansiella poster (tkr)	63	-77	130	-52	397
Total låneskuld (tkr)	11 893	12 283	13 452	13 859	14 219
Skuldsättning per kvm (kr)	2 781	2 873	3 146	3 241	3 325
Soliditet (%)	21	21	20	19	19
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	99	94	95	0	0
Årsavgift per kvm bostäder (kr)	736	744	659	0	0
Årsavgift per kvm lokaler (kr)	857	866	779	0	0
Sparande per kvm (kr)	132	183	115	0	0
Räntekänslighet (%)	4	4	5	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	286	266	275	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2020-2021.

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

Bostäder 37 kr/kvm år 2024 och 45 kr/kvm år 2023

Lokaler 47 kr/kvm år 2024 och 56 kr/kvm år 2023

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	1 537 000	1 608 668	-76 887	3 432 244
Disposition av föregående års resultat		-97 000	20 113	76 887	
Årets resultat				62 860	62 860
Belopp vid årets utgång	363 463	1 440 000	1 628 781	62 860	3 495 104

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 628 781
årets vinst	62 860
	1 691 641

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	59 537
i ny räkning överföres	1 632 104
	1 691 641

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	1 440 000
Uttag under året	-140 463
Ny överföring	200 000
Utgående behållning	1 499 537

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 192 448	3 217 702
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	73 483
		3 192 448	3 291 185
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-2 123 785	-2 416 055
Övriga externa kostnader	4	-206 587	-205 934
Personalkostnader	5	-107 462	-94 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 649	-361 649
		-2 799 483	-3 078 456
Rörelseresultat		392 965	212 729
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	53 607	67 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-383 712	-357 451
		-330 105	-289 616
Resultat efter finansiella poster		62 860	-76 887
Årets resultat		62 860	-76 887

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	14 324 750	14 686 399
--------------------	---	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 493	0
Övriga fordringar	9	4 214	4 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	148 796	80 237
		154 503	84 367

<i>Kassa och bank</i>	11	1 886 919	1 934 412
------------------------------	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		2 041 422	2 018 779
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		16 366 172	16 705 178
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

363 463

363 463

Fond för yttre underhåll

1 440 000

1 537 000

1 803 463

1 900 463

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 628 781

1 608 668

Årets resultat

62 860

-76 887

1 691 641

1 531 781

Summa eget kapital

3 495 104

3 432 244

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut

13

0

5 596 722

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

11 916 039

6 685 857

Leverantörsskulder

213 067

244 275

Aktuella skatteskulder

2 432

468

Medlemmarnas reparationsfond

14

404 582

390 170

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

334 948

355 442

Summa kortfristiga skulder

12 871 068

7 676 212

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 366 172

16 705 178

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		62 860	-76 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		361 649	361 649
Betald skatt		1 880	402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		426 389	285 164
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 493	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-68 559	2 603
Förändring av leverantörsskulder		-31 208	-4 673
Förändring av kortfristiga skulder		5 224 100	-863 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 549 229	-580 287
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-5 596 722	-211 252
Årets kassaflöde		-47 493	-791 539
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 934 412	2 725 951
Likvida medel vid årets slut		1 886 919	1 934 412

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 891 011	2 891 011
Årsavgifter lokaler	112 824	112 824
Överföring till medlemmarnas inre fond	-41 711	-41 711
Elavgifter	158 485	192 701
Hysesintäkter garage/P-platser	53 400	53 400
Övriga intäkter	18 439	9 477
Elstöd	0	73 483
	3 192 448	3 291 185

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	195 969	188 388
Yttre skötsel vinter	6 855	4 281
Yttre skötsel sommar	2 438	6 712
OVK, ventilationskontroll	0	20 000
Besiktningskostnader	14 595	17 148
Underhåll huskropp utvändigt	0	393 750
Underhåll och reparation värmeanläggning	0	6 643
Underhåll och reparation tvättstuga	42 926	0
Underhåll och reparation ventilation	39 976	141 298
Underhåll och reparation hissar	132 533	103 471
Underhåll och reparation utvändigt	3 113	0
Underhåll markytor	109 894	0
Övriga reparationer och underhåll	15 892	17 540
Förbrukningsmaterial	9 957	4 531
Elkostnader	187 101	213 555
Fjärrvärme	823 548	749 710
Vatten och avlopp	213 978	172 497
Avfall / återvinning	101 303	117 163
Försäkringar	67 199	70 610
Kabel-TV	19 476	19 476
Fastighetsavgift	110 120	107 496
Övriga kostnader	26 912	61 786
	2 123 785	2 416 055

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Telekommunikation	27 647	27 910
Revisionsarvode	0	15 625
Ekonomisk förvaltning	169 974	153 443
Bankkostnader	2 281	2 271
Övriga kostnader	6 685	6 685
	206 587	205 934

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvoden/ersättningar till styrelse	89 452	78 750
Sociala kostnader	18 010	16 068
	107 462	94 818

Not 6 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter transaktionskonto	53 523	24 436
Ränteintäkter fasträntekonto	0	43 333
Övriga ränteintäkter	84	66
	53 607	67 835

Not 7 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	383 712	357 451
	383 712	357 451

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 512 320	22 512 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 512 320	22 512 320
Ingående avskrivningar	-7 825 921	-7 464 272
Årets avskrivningar	-361 649	-361 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 187 570	-7 825 921
Utgående redovisat värde	14 324 750	14 686 399
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 214	4 130
	4 214	4 130

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	77 018	74 843
Telenor	5 391	4 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter övrigt	66 387	525
	148 796	80 237

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	1 000	1 000
Bankkonto Tjustbygdens Sparbank	1 885 919	1 933 412
	1 886 919	1 934 412

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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 2024:	Konvertering:
Stadshypotek 306992	3 605 278	4,09%	91 852	2025-01-02
Stadshypotek 293148	2 678 250	1,15%	99 000	2025-09-30
Stadshypotek 307830	1 038 000	3,90%	24 000	2025-02-04
Stadshypotek 307832	686 112	3,90%	16 144	2025-02-04
Stadshypotek 307831	989 927	3,90%	23 292	2025-02-04
Stadshypotek 308783	2 918 472	3,45%	112 252	2025-04-01

Summa: 11 916 039 kr 366 540 kr

Kortfristig del av låneskuld: 11 916 039 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 0 kr

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

Not 14 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	390 170	361 849
Uttag under året	-27 300	-13 390
Årets överföring	41 712	41 711
	404 582	390 170

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	52 509	67 893
Övriga upplupna kostnader	9 013	8 919
Förutbetalda årsavgifter och hyror	273 426	278 630
	334 948	355 442

Västervik den 25 mars 2025



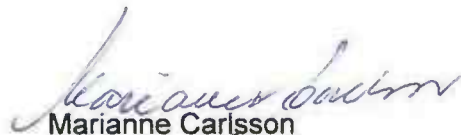
Bo Rosengren
ordförande



Anette Johanson



Eva-Lena Ernstson



Marianne Carlsson



Åke Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats, 3 april 2025



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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 3 april 2025



Rolf Reimer
Revisor