

Årsredovisning

för

Brf Almviken

716404-4385

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almviken i Västerviks kommun, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 37:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

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

VERKSAMHETEN

Styrelse

Ordförande	Inge Larsson
Ledamot	Malin Köhler
Ledamot	Arne Lundvall
Suppleant	Maj-Lis Nyman

Revisor

Peter Svensson

Revisorssuppleant

Kjell Nyman

Förvaltning

Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning Västervik har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2024.
Styrelsen har hållit 3 st protokollförda sammanträden under året.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Almvik 24:5-24:14 med adress Taggbuskevägen 1-10, 593 95 Västervik och bestående av 10 st bostadsrättslägenheter i småhus med tillhörande garage, färdigställda år 1988. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsyta: 1.200 kvm
Garageyta: 300 kvm
Total tomtyta: 9.113 kvm

Årsavgift

Årsavgiften höjdes senast den 1 april 2023 med 500 kr/månad. Detta innebär att årsavgiften har uppgått till 6 000 kr/månad/hus.

Enligt beslut vid styrelsemöte den 24 okt 2024 är årsavgifterna höjda med 500 kr/månad från 1 jan 2025.

Medlemsantal

Föreningen har 17 st medlemmar. Ingen bostadsrätt har överlåtits under året.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Kalmar län.

Fiber

Fastigheterna är anslutna till kommunens stadsnät.

Underhållsplan

Styrelsen arbetar med att ta fram en underhållsplan för föreningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Nya garageportar har monterats till en kostnad på 210.250 kr.

Ovanstående åtgärd ingår i det planerade underhållet och medför att året uppvisar ett negativt resultat. Styrelsen föreslår i resultatdispositionen att underhållsfonden utnyttjas för att täcka kostnaderna.

Övrigt

Ett av föreningens lån i SBAB Bank villkorsändrades i dec 2024. Styrelsen valde att binda lånet i 1 år till räntan 4,38%.

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 jan 2025.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	720	707	662	636	638
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-93	-71	104	-23	161
Soliditet (%)	18	19	20	19	19
Årsavgift per kvm (kr)	600	588	550	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	100	100	100	0	0
Total låneskuld (tkr)	5 379	5 469	5 559	0	0
Skuldsättning per kvm (kr)	4 482	4 557	4 632	0	0
Räntekänslighet (%)	7	8	8	0	0
Sparande per kvm (kr)	246	214	219	0	0

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

Värme, vatten, el samt avfallshantering bekostas av bostadsrättshavarna. På grund av detta redovisas inte energikostnad per kvm.

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.

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.

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.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	277 797
årets förlust	-93 159
	184 638
disponeras så att	
underhållsfonden regleras enligt nedan	-100 250
i ny räkning överföres	284 888
	184 638

Beslut enligt förslaget ovan medför följande förändring av underhållsfonden (kronor):

Ingående behållning	754 308
Uttag ur fond	- 210 250
Ny överföring	110 000
Utgående behållning	654 058

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	1	720 000 720 000	706 733 706 733
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-396 485	-365 176
Övriga externa kostnader	3	-48 160	-45 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 555 -622 200	-177 555 -588 485
Rörelseresultat		97 800	118 248
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	17 318	13 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-208 277 -190 959	-203 538 -189 592
Resultat efter finansiella poster		-93 159	-71 344
Årets resultat		-93 159	-71 344

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	5 789 351	5 944 006
Inventarier och installationer	7	131 268	154 168
		5 920 619	6 098 174

Summa anläggningstillgångar

5 920 619

6 098 174

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	2 452	1 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 144	32 100
		35 596	33 703

Kassa och bank

10

775 540

776 242

Summa omsättningstillgångar

811 136

809 945

SUMMA TILLGÅNGAR

6 731 755

6 908 119

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

300 000

300 000

Fond för yttre underhåll

754 308

830 387

1 054 308

1 130 387

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

277 797

273 062

Årets resultat

-93 159

-71 344

184 638

201 718

Summa eget kapital

1 238 946

1 332 105

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

1 673 769

5 378 769

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

3 705 000

90 000

Leverantörsskulder

5 193

3 546

Aktuella skatteskulder

0

7 196

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

108 847

96 503

Summa kortfristiga skulder

3 819 040

197 245

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 731 755

6 908 119

Ställda säkerheter

14

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

8 356 000

8 356 000

8 356 000

8 356 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-93 159	-71 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	177 555	177 555
Betald skatt	-8 045	-6 409

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

76 351 99 802

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-1 044	-2 855
Förändring av leverantörsskulder	1 646	-1 366
Förändring av kortfristiga skulder	3 627 345	14 083

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 704 298 109 664

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-3 705 000	-90 000
------------------------------------	------------	---------

Årets kassaflöde

-702 19 664

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	776 242	756 578
Likvida medel vid årets slut	775 540	776 242

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Värmeanläggning	10 år
Inventarier	10 år

År 2023 har utrangering skett av förbrukade och helt avskrivna värmepumpar med 672.130 kr, se not 6.

Intäktsredovisning

Årsavgifterna aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Beskattning

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 497 667 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	720 000	705 000
Överlåtelseavgift	0	1 208
Pantsättningsavgift	0	525
	720 000	706 733

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Container	0	5 379
Underhåll fasader	0	87 798
Reparation och underhåll av ventilation	4 063	45 865
Underhåll VA/sanitet	1 866	0
Reparation och underhåll av värmeanläggning	24 779	15 965
Underhåll av garage	210 250	24 900
Reparation och underhåll övrigt utvändigt	1 147	38 381
Reparation av el	7 881	0
Reparationer och underhåll, övrigt	646	1 816
Försäkringar	44 415	46 264
Övriga kostnader	2 192	2 488
Arvode styrelse och revisor	3 996	3 996
Fastighetsavgift	95 250	92 324
	396 485	365 176

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	43 257	41 726
Bankkostnader	2 953	2 953
Övriga kostnader	1 950	1 075
	48 160	45 754

Not 4 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från bank	17 292	13 925
Övriga ränteintäkter	26	21
	17 318	13 946

Not 5 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	207 970	203 494
Övriga räntekostnader	307	44
	208 277	203 538

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 323 513	9 995 643
Försäljningar/utrangeringar	0	-672 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 323 513	9 323 513
Ingående avskrivningar	-3 379 507	-3 896 982
Försäljningar/utrangeringar	0	672 130
Årets avskrivningar	-154 655	-154 655
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 534 162	-3 379 507
Utgående redovisat värde	5 789 351	5 944 006
Taxeringsvärden byggnader	12 247 000	11 059 000
Taxeringsvärden mark	2 571 000	2 351 000
	14 818 000	13 410 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 000	229 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 000	229 000
Ingående avskrivningar	-74 832	-51 932
Årets avskrivningar	-22 900	-22 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 732	-74 832
Utgående redovisat värde	131 268	154 168

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	94	1 603
Skattefordringar	2 358	0
	2 452	1 603

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	33 144	31 575
Pantsättningsavgift	0	525
	33 144	32 100

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto, Tjustbygdens Sparbank	221 245	239 021
Sparkonto, SBAB Bank	554 295	537 221
	775 540	776 242

Not 11 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	830 387	273 062	-71 344	1 332 105
Disposition av föregående års resultat:		-76 079	4 735	71 344	0
Årets resultat				-93 159	-93 159
Belopp vid årets utgång	300 000	754 308	277 797	-93 159	1 238 946

Not 12 Specifikation av föreningens låneskuld 2024-12-31

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2024:	Konvertering:
SBAB Bank 21799505	1 703 769	5,54%	30 000	2026-01-14
SBAB Bank 32668135	2 087 500	3,33%	30 000	2025-04-16
SBAB Bank 21799564	1 587 500	4,38%	30 000	2025-03-11
Summa:	5 378 769 kr		90 000 kr	

Belopp som förfaller till betalning inom 1 år: 3 705 000 kr

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

Belopp som förfaller till betalning inom ett år ska antingen villkorsändras eller amorteras under året.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	35 713	34 689
Övriga upplupna kostnader	8 134	7 814
Förutbetalda årsavgifter	65 000	54 000
	108 847	96 503

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	8 356 000	8 356 000
	8 356 000	8 356 000

Västervik den 24 april 2025

Inge Larsson
ordförande



Malin Köhler



Arne Lundvall



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2025

Peter Svensson
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almviken

Org.nr 716404-4385

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almviken 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 Almviken 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.

Almvik den 16 maj 2025

Peter Svensson
Revisor

