

Årsredovisning

för

Brf Marsvinet

716444-0583

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Marsvinet 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

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 15 juni 2023.

Styrelsen fram till årsstämman bestod av:

Ledamöter

Kerstin Ulin
Jim Nyström
Mikael Holmström
Katarina Gök

Suppleanter

Maria Karlholm
Lena Andersson

På årsstämman valdes till ny styrelse:

Ledamöter

Jim Nyström
Mikael Holmström
Katarina Gök
Simon Nilsson

Suppleanter

Maria Karlholm
Lena Andersson
Caroline Pettersson

§

Till valberedning valdes:
Jesper Roseke
Johan Högström

Föreningens revisor utgörs av Stefan Johansson, Westra Revisioner AB.

Under året har 10 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 2023 installerat en solcellsanläggning på fastigheten.

Ekonomi

Föreningen gjorde för 2023 ett positivt årsresultat om 230 676 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	211128-241128	0.94 %

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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 358	1 277	1 290	1 272
Resultat efter finansiella poster	238	-100	-1 056	203
Soliditet (%)	42	41	41	47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	594	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 901	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 901	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	212	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	119	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	0	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	107 692	2 400 379	-100 145	6 478 126
Uttag rep. fond		-100 588	100 588		0
Avsättning till rep.fond		594 000	-594 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-100 145	100 145	0
Årets resultat				237 643	237 643
Belopp vid årets utgång	4 070 200	601 104	1 806 822	237 643	6 715 769

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 806 822
årets vinst	237 643
	2 044 465

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	594 000
i ny räkning överföres	1 450 465
	2 044 465

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 358 314	1 277 221
Övriga rörelseintäkter		49 704	27
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 408 018	1 277 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-677 444	-976 827
Övriga externa kostnader	4	-23 071	-26 840
Personalkostnader		-68 996	-64 790
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-206 951	-192 819
Summa rörelsekostnader		-976 462	-1 261 276
Rörelseresultat		431 556	15 972
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	24 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 020	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-195 933	-140 365
Summa finansiella poster		-193 913	-116 117
Resultat efter finansiella poster		237 643	-100 145
Resultat före skatt		237 643	-100 145
Årets resultat		237 643	-100 145

5

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 865 285	15 046 185
Inventarier, verktyg och installationer	7	662 030	14 378
Summa materiella anläggningstillgångar		15 527 315	15 060 563
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	31 535	31 535
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 535	31 535
Summa anläggningstillgångar		15 558 850	15 092 098
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		77 039	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 674	20 786
Summa kortfristiga fordringar		97 713	20 786
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		329 557	660 399
Summa kassa och bank		329 557	660 399
Summa omsättningstillgångar		427 270	681 185
SUMMA TILLGÅNGAR		15 986 120	15 773 283

S

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 070 200	4 070 200
Fond för yttre underhåll	601 104	107 692
Summa bundet eget kapital	4 671 304	4 177 892

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 806 822	2 400 379
Årets resultat	237 643	-100 145
Summa fritt eget kapital	2 044 465	2 300 234
Summa eget kapital	6 715 769	6 478 126

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	8 925 000	8 700 000
Summa långfristiga skulder	8 925 000	8 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	0	225 000
Leverantörsskulder	96 032	176 680
Skatteskulder	93 272	77 974
Övriga skulder	35 667	5 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 380	110 462
Summa kortfristiga skulder	345 351	595 157

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 986 120

15 773 283

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		237 643	-100 145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		206 951	192 819
Betald skatt		-61 744	1 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		382 850	93 976
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		115	-20 789
Förändring av leverantörsskulder		-80 648	29 079
Förändring av kortfristiga skulder		40 544	5 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten		342 861	108 101
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-673 703	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-673 703	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-225 000
Årets kassaflöde		-330 842	-116 899
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		660 399	502 812
Likvida medel vid årets slut		329 557	385 913

sg

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.

57

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 200 000	19 200 000
	19 200 000	19 200 000

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-1 344 000	-1 256 020
Årsavgifter lokaler	-1 920	-1 950
	-1 345 920	-1 257 970

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

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	149 598	110 298
Taxebundna kostnader	185 044	364 732
Fastighetsskötsel	37 611	118 571
Övriga kostnader	165 780	221 244
	538 033	814 845

Not 3 Reparationer o underhåll

	2023	2022
Reparation och underhåll av fastighet	139 412	161 982
	139 412	161 982

2023

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administration	23 071	26 840
	23 071	26 840

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	195 933	140 365
	195 933	140 365

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 399 421	19 399 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 399 421	19 399 421
Ingående avskrivningar	-4 353 236	-4 172 336
Årets avskrivningar	-180 900	-180 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 534 136	-4 353 236
Utgående redovisat värde	14 865 285	15 046 185

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 563	77 563
Inköp	673 703	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 266	77 563
Ingående avskrivningar	-63 186	-51 267
Årets avskrivningar	-26 051	-11 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 237	-63 186
Utgående redovisat värde	662 029	14 377

8

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 535	306 021
Försäljningar		-274 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 535	31 535
Utgående redovisat värde	31 535	31 535

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 925 000	8 925 000
	8 925 000	8 925 000

Möln dal 240519



Jim Nyström
Ordförande



Katarina Gök



Simon Nilsson



Mikael Holmström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2024



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 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 20 maj 2024



Stefan Johansson
Auktoriserad revisor