

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVSHOLMEN

Org.nr 769607-1633

Årsredovisning jämte revisionsberättelse för verksamhetsåret 2024.

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
- Noter och underskrifter	10-11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges, siffror inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvsholmen får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för år 2024, föreningens tjugotredje verksamhetsår.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades den 23 maj 2001. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-23 och efterföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter			Styrelsesuppleanter	
Jan Nissén	1 år	Ordförande	Marita Ljungqvist-Saarman	2 år
Christina Hagerth von Wendel	2 år	Sekreterare	Gudrun Hedåkers	1 år
Göran Lindeborg	1 år	Ledamot		
Johan Stjärndahl	2 år	Ledamot		
Hans Linnér	1 år	Ledamot		

På valbar plats vid 2025 års föreningsstämma: Ordinarie ledamöterna Jan Nissén, Göran Lindeborg och Hans Linnér samt suppleanten Gudrun Hedåkers.

Ordinarie revisor		Revisorssuppleant	
Lars Graffner	1 år	Mona Wollinger	1 år

Valberedning

Marianne Elfversion (sammankallande) och Marita Argus.

Kalmarsunds Samfällighetsförening

I samfällighetens styrelse ingår Jan Nissén som ordinarie ledamot och Göran Lindeborg och Hans Linnér som suppleanter. Johan Stjärndahl har utsetts som ordinarie revisor och Marita Ljungqvist-Saarman som revisorssuppleant i samfälligheten.

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen gemensamt, av Jan Nissén, Christina Hagerth von Wendel och Göran Lindeborg två i förening.

Under verksamhetsåret har fyra protokollförda styrelsesammanträden hållits.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kalmarsund 2 i Kalmar kommun med adress Varvsgatan 8-12 i Kalmar. På tomten finns tre byggnader innehållande 29 lägenheter och garage. Fastighetens taxeringsvärde för 2024 är 70 400 000 kronor, varav markvärde 19 400 000.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse i bostadsrättsförening och olycksfall för medlemmar i föreningsarbete samt allriskförsäkring för huvudnyckel.

Lägenheter

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

20 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3014 kvm.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Arvodesersättning har betalats för biträde med den ekonomiska förvaltningen.

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 var oförändrade (senaste höjning genomfördes 2023-08-01) och utgjorde i genomsnitt 635,10 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta och år. Avgiften inkluderar hushållsel, Wifi samt garageplats och förråd vid garageplatsen.

I nuläget förutser styrelsen ingen anledning till förändring under 2025.

Reparations- och underhållskostnader

Dessa har under året totalt uppgått till 107 866 kronor (99 825) kronor.

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift

Från 2008 skall föreningen betala en kommunal fastighetsavgift som för 2024 uppgår till 1 630 kronor per lägenhet. Kostnaden för 2024 uppgår till 47 270 kronor.

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden skall fr.o.m. den 1 januari 2004 reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall därför ej påverka resultaträkningen utan ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Föreningens stadgar föreskriver att årligen minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde skall avsättas till fonden. Styrelsen anger därför i förslaget till vinstdisposition att föreslå stämman att reservera 211 200 kronor till underhållsfonden. Plan för framtida yttre underhåll är upprättad.

Vid årets början uppgick fonden till 2 595 800 kronor och efter beslutad vinstdisposition på årsstämman 2024 uppgår fonden till 2 777 000 kronor. Under förutsättning att stämman godkänner styrelsens förslag kommer fonden att uppgå till 2 988 200 kronor.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
853	1 915 177	1 785 708	1 474 072	1 473 072
Årsavgift per kvadratmeter	635,10	592,47	488,74	488,74
Resultat efter finansiella poster	367 976	529 414	194 521	252 418
Fond för yttre underhåll	2 777 000	2 565 800	2 354 600	2 195 000
Belåning kr/kvm bostadsyta	2 853	3 152	3 152	2 820
Räntekänslighet % 1)	4,49%	5,32%	6,44%	5,77%
Energikostnader kr/kvm/år	72,01	62,03	54,16	40,17
Uppvärmning/kr/kvm/år	93,71	77,38	98,57	98,35
Vatten kr/kvm/år	33,30	26,35	24,34	24,34
Soliditet (%)	86,00	84,62	84,47	85,56
Balansomslutning	65 877 932	66 514 565	66 004 100	64 938 051

1) Räntekänslighet – anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%-enhet,

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 510 000	2 565 800	2 679 661	529 414
Förändring i fond för yttre underhåll		211 200		- 211 200
Balanseras i ny räkning			318 214	-318 214
Årets resultat				367 976
Belopp vid årets utgång	50 510 000	2 777 000	2 997 875	367 976

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret.

På en extra föreningsstämma den 1 juni 2022 beslutades att installera solceller på Varvsgatan 10 och 12. I samband med beställningen upptogs ett nytt lån på 1 000 000 kr. Installationen färdigställdes under hösten och togs i drift 2023-10-27.

Förslag till resultatdisposition:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	2 997 875
Årets resultat	367 976
	3 365 851
Avsättning till fond för underhåll enligt föreningens stadgar	- 211 200
Återstående överskott att disponera	3 154 651

Styrelsen föreslår att 211 200 kronor överförs till underhållsfonden och att resterande överskott 3 154 651 kronor balanseras i ny räkning.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader, mark och solcellsanläggning och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivning. Avskrivningen följer den ekonomiska planen för föreningen och står enligt styrelsens uppfattning ej i strid med stadgarna i Årsredovisningslagen.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar redovisas enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffnings- och verkligt värde. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslånen uppgick ursprungligen till 15 miljoner kronor.
Efter amorteringar återstår följande lån:

- 5 miljoner kronor, räntesats 2,69 % och bundet till och med 2027-03-30.
- 3,6 miljoner kronor, räntesats 3,42 % och bundet till och med 2025-03-03.

Intäktsredovisning

Förskottsbetalda årsavgifter redovisas som förutbetalda månadsavgifter.

RESULTATRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Intäkter, fastighetsförvaltningen			
Årsavgifter m.m.	1	1 915 177	1 785 708
Summa intäkter		1 915 177	1 785 708
Kostnader, fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	2	1201 207	1 003 344
Fastighetsavgift		47 270	46 081
Planenliga avskrivningar		101 566	46 094
Summa kostnader		1 350 043	1 095 519
Resultat, fastighetsförvaltningen		565 134	690 189
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 524	27 551
Räntekostnader	3	- 205 682	-188 326
Summa finansiella poster		- 197 158	-160 775
Resultat före skatt		367 976	529 414
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		367 976	529 414

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	64 540 000	64 575 000
Solcellsanläggning	5	920 333	986 899
Summa anläggningstillgångar		65 460 333	65 561 899
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader	6	60 733	57 180
Övriga tillgångar		46 946	44 855
Summa omsättningstillgångar		107 679	102 035
Kassa och bank		309 920	850 631
Summa omsättningstillgångar		309 920	850 631
Summa tillgångar		65 877 932	66 514 565

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		50 510 000	50 510 000
Fond för yttre underhåll		2 777 000	2 565 800
Summa bundet eget kapital		53 287 000	53 075 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 997 875	2 679 661
Årets resultat		367 976	529 414
Summa fritt eget kapital		3 365 851	3 209 075
Summa eget kapital		56 652 851	56 284 875
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	8 600 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		8 600 000	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 216	87 252
Skatteskuld		93 351	90 132
Förutbetalda månadsavgifter		154 380	149 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	300 134	403 006
Summa kortfristiga skulder		625 081	729 690
Summa eget kapital och skulder		65 877 932	66 514 565

POSTER INOM LINJEN

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	367 976	529 414
Justering för postern som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	101 566	46 094
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	469 542	575 508
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	- 5 644	- 21 631
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-104 609	- 18 949
Kassaflöde från verksamhet	359 289	534 928
Investeringsverksamhet		
Ökning (-) /Minskning (+) av anläggningstillgångar	0	- 997 993
Ökning (+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	- 900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 900 000	997 993
Årets kassaflöde	- 540 711	463 065
Likvida medel vid årets början	850 631	1 313 696
Likvida medel vid årets slut	309 920	850 631
Likvida medel		
Kassa och bank	309 920	850 631

NOTER		<i>2024</i>	<i>2023</i>
Not 1	Årsavgifter m.m		
	Avgifter	1 914 177	1 785 708
	Pantsättningsavgifter	0	0
	Överlåtelseavgifter	1 000	0
	Summa	1 915 177	1 785 708
Not 2	Driftkostnader		
	Styrelsearvoden	57 300	52 500
	Löner	0	27 000
	Revisionsarvode	990	990
	Arbetsgivaravgifter	13 166	12 983
	Porttelefon, hisslarm	0	5 196
	Ekonomisk förvaltning	30 000	20 416
	Vatten och avlopp	100 363	79 425
	Fjärrvärme	282 449	233 227
	Fastighetsel	217 050	186 963
	Elstöd	0	- 60 886
	Wifi	51 840	0
	Löpande reparationer o underhåll	107 866	99 825
	Trappstädning	49 178	45 803
	Fastighetsförsäkring	36 551	36 356
	Självrisk skada	26 046	529
	Avgift samfällighetsförening	205 200	237 500
	Diverse kostnader	23 208	25 517
	Summa	1 201 207	1 003 444
Not 3	Räntekostnad		
	Räntor	205 682	188 326
	Summa	205 682	188 326
Not 4	Byggnader		
	Anskaffningsvärde byggnad	63 918 952	63 918 952
	Ackumulerad avskrivning byggnad	- 735 000	- 700 000
	Årets avskrivning	-35 000	- 35 000
	Summa	63 148 952	63 183 952
	Markvärde	1 391 048	1 391 048
	Summa mark och byggnad	64 540 000	64 575 000
Not 5	Solcellsanläggning		
	Anskaffningsvärde solcellsanläggning	997 993	997 993
	Ackumulerad avskrivning solceller	- 11 094	0
	Årets avskrivning	-66 566	-11 094
	Summa solcellsanläggning	920 333	986 899

Not 6	Förutbetalda kostn., upplupna intäkter		
	Fastighetsförsäkring	39 493	36 911
	Telenor	12 960	12 960
	Help a heart	4 067	4 068
	Bilel i garaget	4 213	3 241
	Summa	60 733	57 180
Not 7	Fastighetslån		
	Stadshypotek	8 600 000	9 500 000
	Summa	8 600 000	9 500 000
Not 8			
	Ersättning för framtida kostnader	268 141	373 879
	Upplupen ränta	31 993	29 127
	Summa	300 134	403 006

Kalmar den februari 2025

Jan Nissén

Göran Lindeborg

Christina Hagerth von Wendel

Johan Stjärndahl

Hans Linnér

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avgivits den februari 2025

Lars Graffner
av föreningen utsedd revisor