



Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Landmärket 1

Borgholm

Årsredovisning 2023.

Bostadsrättsföreningen Landmärket 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-22 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta förening (privatbostadsföretag) och äger marken som tillhör fastigheten.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet är belägen i Borgholms kommun med beteckningen Borgholm 11:4 och förvärvades 2003.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via DINA försäkringar. Kollektiv bostadsrättsförsäkring och skadeståndsgaranti ingår. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är direktverkande el med en energianvändning av 101 kWh/m² och år. Godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes 2021-08-26.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1915 som spannmålsmagasin samt byggdes till 1930 med två silotorn. Magasinsanvändningen upphörde omkring 1980. Som den första byggnaden av betydelse i Yttre hamnen har den ett lokal- och agrarhistoriskt värde. Den har i omgångar byggts om och består idag av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 891 kvadratmeter.

Föreningen upplåter åtta lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen är följande:

2 rum o kök = 3 st, 3 rum o kök = 2 st, 4 rum o kök = 3 st,

I fastigheten finns även en övernattningslägenhet som disponeras av medlemmarna eller för tillfällig uthyrning enligt styrelsens bestämmande

Underhållsplan

Föreningen (styrelsen) beslutar på årsbasis om underhåll av fastigheten.

Väsentligt underhåll från det att föreningen bildades 2004 är förtecknat på sidan 2.

Byggnadens tekniska status: Nedanstående åtgärder har genomförts.

Genomför åtgärd	År	Kommentar
Ny ytterdörr till lgh 1102	2023	Mot balkong.
Anskaffning och installation av ny hiss.	2022	Ersätter den gamla från 2005.
Nya ytterdörrar mot loftgång.	2022	Avser lgh 1201 och 1202.
Kontroll och justering av ventilationen	2021	OVK.
Vattenskada i lgh 1001, läckage från 1005	2021	Åtgärdat av DINA förs.
Stuprör vid lgh 1002 kopplat till dagvatten	2020	Anslutet till stuprör vid VP för lgh 1001
Utbyte av vissa stuprör och hängrännor	2019	Se fastighetsdagbok
Samtliga lgh. har egen vattenavstängning	2018	Lgh 1004+1005, i entrén till lgh 1002.
Separat el-mätning för lgh 1002 har instal.	2015	Egen UC i lgh 1002
Nytt plåttak och fasadmålning.	2014	Tornet i sin helhet.
Kontroll och justering av ventilationen	2014	OVK.
Avvattning dagvatten	2013	Fastighetens södra del.
Balkonger och loftgångar	2012-2013	Slipning och målning.
Nytt staket lgh 1001	2012	Ersätter det gamla.
Restaurering yttre spiraltrappan	2012	Slipning och målning.
Fönsterbyte lgh 1201 och 1202	2011	Fem nya fönster mot hamnplanen.
Ny blinddörr lgh 1101	2011	Våningsplan 2. Norra gaveln.
Ny dörröppning i fasaden för lgh 1001	2011	Efter styrelsens medgivande.
Dränering	2009	Runt fastighetens norra gavel.
Energideklaration	2009	Gäller fram till år 2019.
Fönster- och dörrbyten Lgh 1001	2008	Samtliga fönster och ytterdörrar.
Ny ventilationsanläggning	2007	OVK.
Ny fasadbelysning	2007	Sex ljuspunkter. Stolplykta 2012.
Kompletterande ombyggnad	2007	Byggnaden uppfyller lagen om tekniska egenskapskrav på flerbostadshus jml. PBL.
Renovering av balkonger	2005-2006	Helt nya loftgångar till hissen 2005.
Nyinstallation hiss	2005	Utvändig handikaphiss.
Putsning och målning av fasad	2005	Ej tornen.
Lgh 1004 egen tillbyggnad terrass	2005	Efter styrelsens medgivande.
Stambyte och elstambyte	2004-2006	I samband med ombyggnad.

Förvaltning

Följande förvaltning har skötts i egen regi:

- Ekonomisk förvaltning -styrelsen i samverkan med Bergaviks Ekonomirådgivning AB
- Teknisk förvaltning – styrelsen
- Lägenhetsförteckning – styrelsen.

Övriga avtal

ALT-hiss för service och Inspecta för 2 årliga kontroller av hiss.

TELLA, abonnemang för nödtelefon i hiss.

Fortum el.

Lån i SHB Borgholm med räntor för

två lån a´ 900.000 kronor 1,65 % fram till 2023-09-01, därefter rörligt lån tills vidare

ett lån a´ 300.000 kronor 3,75 % fram till 2025-06-30.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är åtta stycken.

Under året har styrelsen beviljat tre tillfällig andrahandsuthyrningar på långtidskontrakt enligt föreningens Stadgar § 12 ("efter styrelsens samtycke").

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christer Ekholm	Ordförande
Gunnel Ekholm	Sekreterare
Börje Robertsson	Kassör
Magdalena Sandin	Ledamot
Inger Hakman	Ledamot
Christer Lindahl	Suppleant

Styrelsen är enligt stadgarna valda för högst två år med inbördes förskjuten mandatperiod.

Styrelsen har under året avhållit 4 st protokollförda sammanträden. Brf Landmärket 1 är en liten förening. Vid speciellt uppkomna frågor sammankallas styrelsen (delar av) för samråd och beslut utan att sådant möte protokollförs.

Extern bokföring:

Redovisningsfirma Ronny Lindqvist, Kalmar (Bergaviks Ekonomirådgivning AB).

Revisor:

Christer Lindahl (Ordinarie intern).

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-20.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten

I samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen rekommenderades brf 2013 att avvakta med fortsatta provtagningar i marken intill dess att platsspecifika riktvärden för sanering av hela Yttre hamnområdet föreligger. Byggnadstekniskt underhåll redovisas på sidan 2 ovan. Utöver detta har styrelsen under verksamhetsåret utfört löpande underhåll av fastigheten.

Föreningens ekonomi

Brf har fr o m 2012-09-01 två lån på vardera 900.000 kronor och sedan 2022-07-08 ett nytt lån på 300.000 kronor i SHB Borgholm, Stadshypotek. Lånen är amorteringsfria. Låneräntorna framgår ovan på sid 2 under "Övriga avtal". Intäcks- och kostnadsfördelning i stort framgår av cirkeldiagram på sidan 12.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/andel/kvm	306	250	229	230	196	231	248	248
Skuldsättning/kvm	2357	2357	2020	2020	2020	2020	2160	2300
Gem.elkostnad/kvm ¹⁾	19	28	24	15	17	17	18	15
Vattenkostnad/kvm	37	24	38	32	21	19	14	16
Sparande/kvm	74	3	-31	77	-	-	-	-
Räntekänslighet	7,7	9,4	8,8	8,8	-	-	-	-
Kapitalkostnad/kvm	68	38	33	33	34	38	42	44

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 891 kvm bostadsrättsbostäder.

¹⁾Elkostnaden för respektive lägenhet ingår ej i avgiften.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften är 1.589 kronor/lägenhet, totalt 12.712 kr.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Årets resultat 1.399 kronor

Summa ansamlad förlust -289.019 kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs -289.019 kronor.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med noter.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Landmärket 1

Resultat och Balansräkning.

RESULTATRÄKNING	2023	2022
1 JANUARI – 31 DECEMBER		
Rörelsens intäkter	Not 1	
Årsavgifter och hyror	<u>278 535</u>	<u>226 800</u>
	278 535	226 800
Rörelsens kostnader	Not 2	
Reparationer och underhåll	-30 486	-77 904
Taxebundna kostnader	-58 071	-54 841
Fastighetsförsäkring	-31 958	-29 249
Fastighetsavgift	-12 712	-12 152
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-19 188	-15 692
Avskrivningar	<u>-64 365</u>	<u>-61 817</u>
	-216 780	-251 655
RÖRELSERESULTAT	61 755	-24 855
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader	<u>-60 356</u>	<u>-34 021</u>
	1 399	-34 021
ÅRETS RESULTAT	1 399	-58 876

BALANSRÄKNING	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 3	
	<u>8 509 830</u>	<u>8 574 195</u>
	8 509 830	8 574 195
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 509 830	8 574 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar	Not 4	
Övriga fordringar		
Förutbetalda kostnader	6 091	0
	<u>28 599</u>	<u>29 008</u>
	34 690	29 008
Kassa och bank		
	<u>288 104</u>	<u>272 734</u>
	288 104	272 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	322 794	301 742
SUMMA TILLGÅNGAR	8 832 624	8 875 937

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 5	2023-12-31	2022-12-31
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		<u>6 900 000</u>	<u>6 900 000</u>
		6 900 000	6 900 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-290 418	-231 542
Årets resultat		<u>1 399</u>	<u>-58 876</u>
		-289 019	-290 418
SUMMA EGET KAPITAL		6 610 981	6 609 582
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	<u>2 100 000</u>	<u>2 100 000</u>
		2 100 000	2 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		8 940	74 500
Skatteskuld		0	0
Upplupna kostnader	Not 7	42 764	24 058
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>69 939</u>	<u>67 797</u>
		121 643	166 355
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		8 832 624	8 875 937
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		6 480 000	6 480 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	61 755	-24 855
Justering för poster som inte ingår i rörelseresultatet		
Avskrivningar	64 365	61 817
Erlagd ränta	<u>-60 356</u>	<u>-34 021</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	65 764	2 941
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av kortfristiga fordringar	-5 682	-2 277
Förändring av kortfristiga skulder	<u>- 44 712</u>	<u>94 286</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 370	94 950
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>-372 500</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 372 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	<u>0</u>	<u>300 000</u>
Årets kassaflöde	15 370	22 450
Likvida medel vid årets början	<u>272 734</u>	<u>250 284</u>
Likvida medel vid årets slut	288 104	272 734

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningen har ingen särskild fond för yttre underhåll. Någon sådan finns därför inte redovisad.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

AVSKRIVNINGAR	2023	2022
Byggnader	0,5-4 %	0,5-4 %
Fastighetsförbättringar	0,5-5%	0,5-5%
Yttre anläggningar	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2023	2022
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	<u>278 535</u>	<u>226 800</u>
	278 535	226 800

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Reparationer		
Fastighetsförbättringar (underhåll)	24 361	26 311
Spindelbekämpning / Fasad	6 125	33 606
EL, VVS, avlopp, ventilation	0	15 256
Hiss	<u>0</u>	<u>2 731</u>
	30 486	77 904

Taxebundna kostnader		
El	17 298	24 961
Vatten	33 035	20 964
Sophämtning/renhållning	<u>7 738</u>	<u>8 916</u>
	58 071	54 841

Övriga driftkostnader		
Försäkring	<u>31 958</u>	<u>29 249</u>
	31 958	29 249

Fastighetsavgift	<u>12 712</u>	<u>12 152</u>
	12 712	12 152

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2023	2022
Extern bokföring, revision	14 250	11 752
Telefoni	568	610
Bankkostnader, övriga externa kostnader	1 600	600
Bostadsrätterna medlemskap	<u>2 770</u>	<u>2 730</u>
	19 188	15 692
Avskrivningar		
Byggnad inkl förbättringar	63 494	56 708
Yttre anläggningar	<u>871</u>	<u>5 109</u>
	64 365	61 817
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	216 780	251 655

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	9 575 461	9 202 961
Årets inköp	<u>0</u>	<u>372 500</u>
Utgående anskaffningsvärde	9 575 461	9 575 461

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	- 1 001 266	- 939 449
Årets avskrivningar enligt plan	<u>- 64 365</u>	<u>- 61 817</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	- 1 065 361	- 1 001 266

Planenligt restvärde vid årets slut

8 509 830 **8 574 195**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

1 290 650 1 290 650

Taxeringsvärde

Byggnad	6 000 000	6 000 000
Mark	<u>1 630 000</u>	<u>1 630 000</u>
	7 630 000	7 630 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt

Följande

Bostäder	7 630 000	7 630 000
Lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	7 630 000	7 630 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2023-12-31	2022-12-31
Dina försäkringar	28 599	26 238
Medlemskap Bostadsrätterna	<u>0</u>	<u>2 770</u>
	28 599	29 008

Not 5
EGET KAPITAL

	Belopp vid Årets utgång	Disposition föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	<u>6 900 000</u>	<u>0</u>	<u>6 900 000</u>
Summa bundet eget kapital	6 900 000	0	6 900 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-290 418	-58 876	-231 542
Årets resultat	<u>1 399</u>	<u>58 876</u>	<u>-58 876</u>
Summa ansamlad förlust	-289 019	0	-290 418
Summa eget kapital	6 610 981	0	6 609 582

Not 6	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	ändringsdag
Stadshypotek	4,70 %	900 000	900 000	Rörligt
Stadshypotek	4,70 %	900 000	900 000	Rörligt
Stadshypotek	3,75 %	<u>300 000</u>	<u>300 000</u>	2025-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 100 000	2 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>0</u>	
		2 100 000	2 100 000	

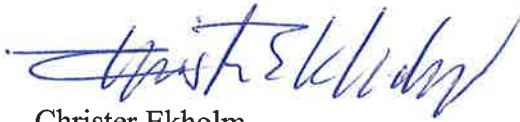
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 100 000 kronor.

Not 7

UPPLUPNA KOSTNADER

	2023-12-31	2022-12-31
Bokslut, rådgivning	9 000	9 000
Ränta	8 900	2 906
Fastighetsavgift	<u>24 864</u>	<u>12 152</u>
	42 764	24 058

BORGHOLM den



Christer Ekholm
Ordförande

Gunnel Ekholm
Sekreterare



Inger Hakman

Magdalena Sandin



Börje Robertsson
Kassör

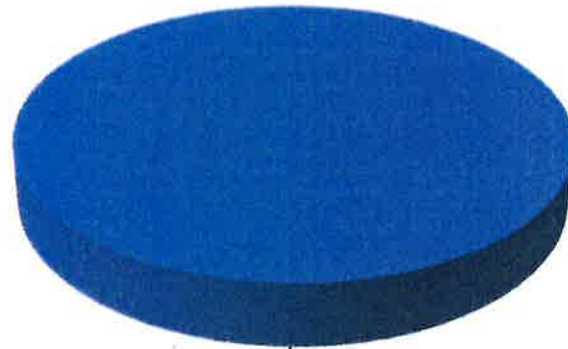


Min revisionsberättelse har lämnats den **2.5-24**



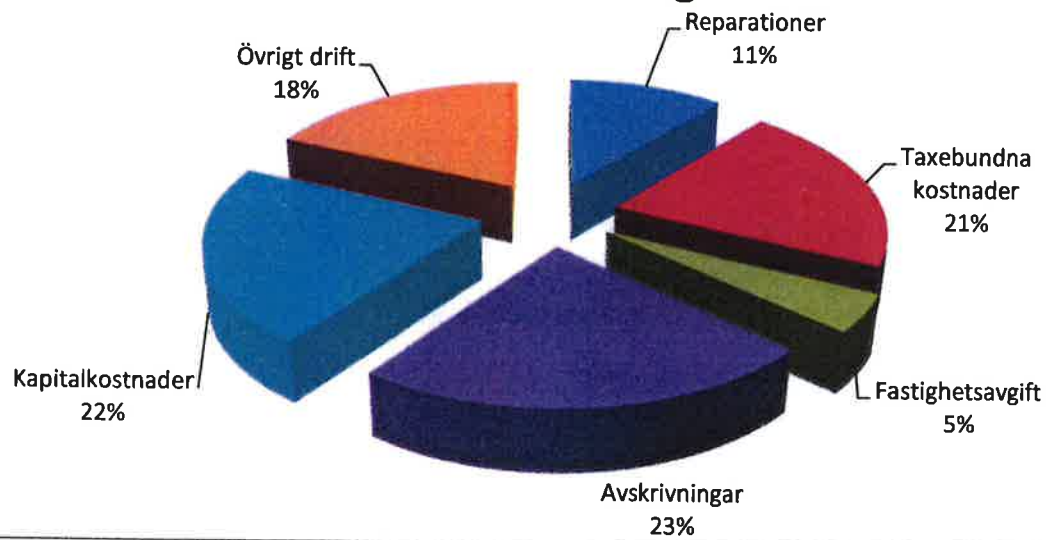
Christer Lindahl

Intäktsfördelning 2023



Årsavgifter
100%

Kostnadsfördelning 2023

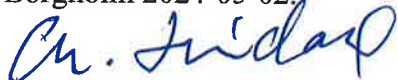


Revisionsgranskning för Brf Landmärket 1 (Org.nr 769608-0063).

Jag, Christer Lindahl, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Landmärket 1 i Borgholm. Jag har idag granskat samtliga in- och utbetalningar till brf konto i Handelsbanken under räkenskapsåret 2023.

Jag finner att samtliga händelser på kontot är väl verifierade vilket härmed bekräftas.

Borgholm 2024-05-02.



Christer Lindahl
Brf Internrevisor



Börje Robertsson
Brf kassör

