



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Sjöutsikten Ucklum



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöutsikten i Ucklum med säte i Ucklum org.nr. 769635-9467 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-18.

Under 2021 byggdes föreningens 18 lägenheter och inflyttning påbörjades i Februari 2022.

Föreningens hus byggdes via två separata entreprenader:

Husentreprenör Per Jakobssons Byggnads AB gick i konkurs under 2022 och därmed föreligger ingen garanti på byggnaderna.

Markentreprenör var Orust Schakt AB, garanti på markarbeten gäller till 2027-02-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenungsund Härgusseröd 1:14	2021-11-30	2020

Totalt 1 objekt

Avstyckning för fastigheten är klar och har vunnit laga kraft. Den heter Stenungsund Härgusseröd 1:46

Gemensamhetsanläggningen är bildad och samfällighetsföreningen för driften kommer bildas 2024. Föreningens andel för drift är 10,8 av 45,04.

Fastigheten belastas av servitut gällande VA.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 236
28	p-platser	280
Totalt 46 objekt		1 516

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Frida Hultin	Ordförande
Anne Andersson	Ledamot
Jörgen Norberg	Ledamot
Amela Turulja	Ledamot
Magnus Regmer	Suppleant
Fredrik Ottosson	Suppleant
Elliot Lindfelt	Suppleant

Det var under 2023 som styrelsen tog över utav Frida Hultin, Amela Turulja, Jörgen Norberg och Anne Andersson. Tidigare var det representanter från Privatbostäder.

Styrelsen är framvald.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Hultin, Jörgen Norberg, Anne Andersson, Amela Turulja, Magnus Regmer, Fredrik Ottosson och Elliot Lindfelt.

Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer har varit: Åsa Norberg vald av föreningen.

Valberedning har varit: Åsa Richter och Theres Gebel (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +16% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret.

Under september 2023 har ett utav lånen omförhandlats och landade på 4,49%

Vi har den 1 oktober 2023 tecknat avtal med HSB Norra Götaland gällande administrativ samt ekonomisk förvaltning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	167	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 738	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 738	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	71	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	635	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	722	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	853	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-53	0	0	0	0
Soliditet, %	68	0	0	0	0

Föreningens underskott består till största delen av avskrivningarna på 256 000 kronor som inte påverkar kassaflödet. På grund av ökade kostnader har föreningen höjt avgiften 2023-07-01 och efter budgetgenomgång beslutat att höja 16 % 2024-01-01. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 025 000	0	0	32 025 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	47 400	47 400
S:a bundet eget kapital, kr	32 025 000	0	47 400	32 072 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-68 204	-47 400	-115 604
Årets resultat, kr	-68 204	68 204	-53 901	-53 901
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-68 204	0	-101 301	-169 505
S:a eget kapital, kr	31 956 796	0	-53 901	31 902 895

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 47 400 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-68 204
Årets resultat, kr	-53 901
Reservation till underhållsfond, kr	-47 400
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-169 505

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-169 505

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	891 670	313 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	590	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		892 260	313 410
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-236 388	-115 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 463	-32 000
Personalkostnader	Not 6	-19 713	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-256 000	-106 667
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-548 564	-254 484
RÖRELSERESULTAT		343 696	58 926
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		62	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 659	-127 130
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-397 597	-127 130
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53 901	-68 204
ÅRETS RESULTAT		-53 901	-68 204

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	46 404 333	46 660 333
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>46 404 333</u>	<u>46 660 333</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 404 333</u>	<u>46 660 333</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	128 046	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	9 019	7 840
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>137 066</u>	<u>7 840</u>
Kassa och bank	Not 11	29 011	179 990
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>29 011</u>	<u>179 990</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>166 077</u>	<u>187 830</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 570 410</u>	<u>46 848 163</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 025 000	32 025 000
Fond för yttre underhåll		47 400	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>32 072 400</u>	<u>32 025 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-115 604	0
Årets resultat		-53 901	-68 204
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-169 505</u>	<u>-68 204</u>
Summa eget kapital		<u>31 902 895</u>	<u>31 956 796</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 548 100	14 507 550
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 548 100</u>	<u>14 507 550</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 959 450	185 400
Leverantörsskulder		32 650	45 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	4 630	108 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	122 685	44 780
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 119 415</u>	<u>383 817</u>
Summa skulder		<u>14 667 515</u>	<u>14 891 367</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 570 410</u>	<u>46 848 163</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	343 696	58 926
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	256 000	106 667
	<u>599 696</u>	<u>165 593</u>
Erhållen ränta	62	0
Erlagd ränta	-397 659	-127 130
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>202 099</u>	<u>38 463</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 016	603 509
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-38 452	-14 578 604
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	158 630	-13 936 632
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 759 375
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-2 759 375
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-185 400	-14 774 128
Inbetalda insatser	0	31 125 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-185 400	16 350 872
ÅRETS KASSAFLÖDE	-26 770	-345 135
Likvida medel vid årets början	179 990	525 125
Likvida medel vid årets slut	<u>153 221</u>	<u>179 990</u>
	-26 770	-345 135

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens stadgar. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	784 520	288 410
Hysesintäkt garage och bilplatser	68 044	25 000
Övriga primära intäkter och ersättningar	39 106	0
	<u>891 670</u>	<u>313 410</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	590	0
	<u>590</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-3 002	-6 862
El	-31 908	-22 831
Vatten	-56 080	-22 362
Renhållning	-31 167	0
Förvaltningskostnader	-38 724	-48 979
Försäkringar	-25 879	-8 116
Övriga driftskostnader	-49 628	-6 666
	<u>-236 388</u>	<u>-115 817</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-1 875	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-33 388	-12 500
Stämman och styrelse	-1 200	0
	<u>-36 463</u>	<u>-32 000</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-10 000	0
Revisionsarvode	-5 000	0
Sociala avgifter	-4 713	0
	<u>-19 713</u>	<u>0</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-256 000	-106 667
	<u>-256 000</u>	<u>-106 667</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 000 000	0
Årets investering byggnader	0	32 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark	14 767 000	14 767 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 767 000	46 767 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-106 667	0
Årets avskrivningar byggnader	-256 000	-106 667
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-362 667	-106 667

Utgående redovisat värde

46 404 333 46 660 333

Redovisade värden byggnader

31 637 333 31 893 333

Redovisade värden mark

14 767 000 14 767 000

Fastighetsbeteckning:

Stenungsund Härgusseröd 1:14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2023	15 800 000	1 699 000	17 499 000	
		15 800 000	1 699 000	17 499 000	0

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	14 832 000	14 832 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	14 832 000	14 832 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	124 209	0
Skattekonto	3 837	0
	128 046	0

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 019	7 840
	9 019	7 840

Not 11 KASSA OCH BANK

Swedbank	29 011	179 990
	29 011	179 990

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,49%	2026-08-25	4 835 850	61 800
Swedbank Hypotek AB	1,68%	2024-02-23	4 835 850	61 800
Swedbank Hypotek AB	2,22%	2027-02-25	4 835 850	61 800
			14 507 550	185 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 548 100

Nästa års amortering av långfristig skuld

123 600

Lån som ska konverteras inom ett år

4 835 850

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 959 450

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,80%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

741 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

13 580 550

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	4 630	108 481
	4 630	108 481
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	3 381	16 273
Förutbetalda årsavgifter och hyror	84 779	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 525	28 507
	122 685	44 780

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Frida Hultin

.....
Anne Andersson

.....
Amela Turulja

.....
Jörgen Norberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Åsa Norberg

Revisionsberättelse för Brf Sjöutsikten Ucklum, 769635-9467, för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *Brf Sjöutsikten Ucklum*.

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 de 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. Planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet och 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. Vidare är styrelsemötesprotokoll förda under året granskade. Saldot på bankkonto samt lån i redovisningen per 2023-12-31 har stämts av mot engagemangsbesked från banken.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Stenungsund det datum som framgår av min elektroniska signatur

Åsa Norberg

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Sjöutsikten Ucklum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA HULTIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 07:40:17



ANNE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:10:46



AMELA TURULJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 21:50:53



JÖRGEN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:49:41



ÅSA NORBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:14:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Sjöutsikten Ucklum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA NORBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:15:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.