

Bostadsrättsföreningen Vita Bergen i Kungälv

Org nr 769639-0710

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 01 januari 2023 - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vita Bergen i Kungälv, Org nr 769639-0710, med säte i Kungälv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 01 januari 2023 - 31 december 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjdes redan på slutet av 2023 med 20% för närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Föreningen är ett skattefritt privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör från 2022-01-01 en äkt bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sofie Hjelmgren	Ordförande
Linnea Andersson	Ledamot
Tomas Brännerud	Ledamot
Jonas Edsberger	Ledamot
Katarina Larsson	Ledamot
Oscar Törngren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rolf Forslund

Firmateckning

Föreningens firma tecknas dels av hela styrelsen och dels av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Ärenden om pantförskrivningar tecknas av Bokföringsbolaget Sverige AB genom fullmakt.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. Föreningen har inte hållit någon extra föreningsstämma under året.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Torsby 1:49 - 1:58 i Kungälv kommun som förvärvades i februari 2021. Fastigheten omfattar adresserna Västerhöjdsvägen 71-105. Marken innehas med äganderätt.

Fullyärdesförsäkring är tecknad via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker med värmepump, frånluftsdriven.

Ventilation: mekanisk

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2020/2021.

Fastighetens värdeår är 2021.

Byggnadernas tomtyta är 9 493 m², varav 1 904 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



På föreningens fastighet finns 18 parkeringsplatser.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades år 2020 och sträcker sig fram till år 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inget	2024	-

Ekonomisk förvaltning

Bokföringsbolaget Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Övrig information

Bredband och TV via fiber.

Styrelsen kommunicerar med sina medlemmar via mail.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes 10% under 2023. För 2024 är avgifterna redan höjda med 20%.

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -625 710

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 763 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 137 790

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar -25 726

Förändring av kortfristiga fordringar -157 038

Förändring av leverantörsskulder 116 863

Förändring av kortfristiga skulder 74 156

Kassaflöde från den löpande verksamheten 146 045

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -115 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -115 500

Årets kassaflöde

30 545

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 351 344

Likvida medel vid årets slut 381 889

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har föreningen kämpat med stora räntehöjningar något som ledde till att månadsavgiften höjdes med 20% inför 2024.
- Styrelsen har förhandlat amorteringslättnad från banken för att slippa höja avgiften mer än nödvändigt, den har sett till att Trivebo sköter energideklarationer för samtliga fastigheter samt hanterat två-årsbesiktningar.
- Det har även gjorts en ombesiktning av fasaden, på initiativ av styrelsen, där det framkom att färgen på fasaden behöver kompletteras på ett flertal ställen och detta skall Trivebo genomföra under våren 2024.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
 Överlåtelser under året: 2 st
 Nyupplåtelse under året: 0 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar, som betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st
 Tillkommande medlemmar: 4 st
 Avgående medlemmar: 3 st
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606
Elkostnad/m ² totalyta	6
Kapitalkostnader/m ² totalyta	489
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	84%
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta	10 969
Sparande/m ²	72
Räntekänslighet (%)	18,09
Nettoomsättning	1 155
Resultat efter finansiella poster	-626
Soliditet	73%

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 904 m² bostäder, varav 1 904 m² avser bostadsrättsyta.

Årets negativa resultat beror på att föreningen har haft höga räntekostnader och avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat eget kapital	Årets resultat
Vid årets början 2023-01-01	59 000 000	58 262	-58 262	-938 385
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		59 428	-59 428	-
Anspråktagande av yttre fond			-	-
Balanseras i ny räkning			-938 385	938 385
Årets resultat				-625 710
Vid årets slut 2023-12-31	59 000 000	117 690	-1 056 075	-625 710

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-996 647
Årets fondavsättning enligt ekonomisk plan	-59 428
Årets resultat	-625 710
Summa	-1 681 785
Anspråktagande av yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-
Summa	-1 681 785

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 -2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 -2022-12-31</i>
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 154 684	658 612
Övriga rörelseintäkter	2	225 904	97 839
Summa rörelseintäkter		1 380 589	756 451
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-101 424	-44 623
Övriga externa kostnader	4	-52 543	-19 855
Samfällighetsavgifter		-158 400	-136 050
Personalkostnader	5	–	–
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-763 500	-763 500
Summa rörelsekostnader		-1 075 867	-964 028
RÖRELSERESULTAT		304 722	-207 577
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader för lån		-930 432	-207 479
Räntekostnader för lån som avser byggnation		–	-523 329
Summa finansiella poster		-930 432	-730 808
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-625 710	-938 385
ÅRETS RESULTAT		-625 710	-938 385

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	78 223 000	78 986 500
Summa materiella anläggningstillgångar		78 223 000	78 986 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 223 000	78 986 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 247	19 521
Fordringar Trivebo Utveckling AB		67 750	–
Fordran amortering		36 750	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 556	46 018
Summa kortfristiga fordringar		248 303	65 539
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		381 889	351 344
Summa kassa och bank		381 889	351 344
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		630 192	416 883
SUMMA TILLGÅNGAR		78 853 192	79 403 383

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 000 000	59 000 000
Fond för yttre underhåll		117 690	58 262
Summa bundet eget kapital		59 117 690	59 058 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat eget kapital		1 056 075	-58 262
Årets resultat		-625 710	-938 385
Summa fritt eget kapital		-1 681 785	-996 647
SUMMA EGET KAPITAL		57 435 905	58 061 615
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	20 737 500	20 853 000
Summa långfristiga skulder		20 737 500	20 853 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristigdel av långfristig skuld		147 000	147 000
Leverantörsskulder		384 822	267 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 965	73 839
Summa kortfristiga skulder		679 787	488 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 853 192	79 403 383

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K2)

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas, byggnader 100 år.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder		1 154 684	658 612
Samfällighetsavgifter		183 600	94 927
Vidarefakturerade kostnader för sophämtning		26 721	2 912
Pantsättningsavgift		15 225	
Övriga fakturerade kostnader		359	—
		1 380 589	756 451

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2023-12-31	2022-12-31
Taxebundna kostnader			
El		10 792	3 410
Städning/renhållning		—	20 766
Avfall		49 693	6 192
		60 485	30 368
Övriga driftkostnader			
Fastighetsförsäkring		40 939	14 255
		40 939	14 255
		101 424	44 623

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt/avgift		—	—
Förbrukningsinventarier/material		—	—
Ersättningar till revisor		10 000	
Ekonomisk förvaltning		36 390	5 313
Övriga externa kostnader		6 153	14 542
		52 543	19 855

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2023-12-31	2022-12-31
	Föreningen har inte haft någon anställd personal.	–	–

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Belopp</i>		
Byggnad	76 350 000	763 500	763 500
	<i>Procent</i>	763 500	763 500
	1%		

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		79 750 000	67 758 401
Nyanskaffningar		–	11 991 599
Vid årets slut		79 750 000	79 750 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början		-763 500	–
Årets avskrivning		-763 500	-763 500
Vid årets slut		-1 527 000	-763 500
Redovisat värde vid årets slut		78 223 000	78 986 500

Not 8	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Räntebindningstid</i>		
	<i>Räntesats</i>		
Nordea Hypotek, 3975 83 12111	–	–	7 000 000
Nordea Hypotek, 3975 83 12138	–	–	7 000 000
Nordea Hypotek, 3975 83 12146	2027-09-15	4,70%	7 000 000
Nordea Hypotek, 3975 83 75040	2024-01-15	4,66%	6 884 500
Nordea Hypotek, 3975 83 75059	2025-09-17	4,80%	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut		20 884 500	21 000 000
	Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	147 000	
	Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett till fem år från balansdagen	588 000	
	Belopp varmed skuldposten förväntas betalas senare än fem år från balansdagen	20 149 500	
Summa skulder till kreditinstitut		20 884 500	

Not 9	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
	<i>som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning		48 100 000	
Summa ställda säkerheter		48 100 000	

Eventualförpliktelser	Inga
-----------------------	------

Styrelsens underskrifter

Kungälv, 2024-04-07


Sofie Hjelmgren
Ordförande


Linnea Andersson
Ledamot


Tomas Brännerud
Ledamot


Jonas Edsberger
Ledamot


Katarina Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15


Rolf Forslund
Revisor