

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs

769633-8404

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs 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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och i förekommande fall lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-01-31. Föreningen har sitt säte i Sotenäs.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Tången 47:1 i Sotenäs. På fastigheten finns två bostadshus, huvudbyggnad och radhus. Huvudbyggnaden är ursprungligen från 1940-talet men total om- och tillbyggdes 2009. Radhuset är från 2010. Byggnaderna består av totalt 11 lägenheter.

Adress: Änggatan 14, Kungshamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta m ²
1	2	23
2	1,5	36
6	2	304,5
2	3	149,5
1	4	127,5
11		640,5

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Bilplatser

Det finns 1 bilplats per lägenhet på fastigheten.

Förråd

Alla lägenheter har ett eget kallförråd.

Fastighetens tekniska status

Delvis uppförd och färdigställd under 2010, har ett begränsat behov av underhåll.

En kontroll av underhållsbehov gjordes våren 2017. Inga väsentliga underhållsbehov de närmsta 10 åren.

Radonmätning slutet utav 2016, alla lägenheter under gränsvärdet.

OVK utfördes 2016-05-31, inga anmärkningar

Sotare besiktade imkanal jan 2017, inga anmärkningar.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 16 medlemmar och vid årets slut 17 medlemmar.

Överlåtelse

11 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, värmecentral och cykelförråd.

Styrelseledamöter

Styrelsen från föreningsstämman 20 maj 2023:

Ingemar Blomqvist	Ordförande
Johan Karlsson	ord.led
Ann-Christin Zaar	ord.led
Rohan Nunes	ord.led
Daniel Croona	ord.led
Käte Nilsson	suppleant

Under året har det hållits 1 protokollfört föreningsmöte, 3 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Christina Croona

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har det hållits 3 protokollförda styrelsemöten och ett protokollfört föreningsmöte. Garaget har målats om och några balkonger har reparerats. Vi har även bytt ventilationsaggregatet på taket.

Utfört underhåll

	Utfört år
Bergvärmeanslutning	2009
Fiber-installation	2017
OVK	2017
Gårdsrenovering	2017
Byte av VPA-tank i värmecentralen	2018

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	495	371	364	372	382
Resultat efter finansiella poster	-421	-368	-422	-341	-368
Soliditet (%)	82,11	82,33	82,43	82,63	82,80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	688	540	540	540	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,75	93,28	94,95	93,02	0,00
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 123	7 179	7 236	7 292	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 123	7 179	7 236	7 292	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,44	1,52	1,43	1,68	1,87
Räntekänslighet (%)	10,35	13,30	13,41	13,51	0,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	119	102	161	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	345	262	237	149	0
Driftskostnad, kr/m ²	444	322	297	210	236

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 950 000	92 500	-1 714 420	-402 651	21 925 429
Disposition av föregående års resultat:		24 150	-426 801	402 651	0
Årets resultat				-459 940	-459 940
Belopp vid årets utgång	23 950 000	116 650	-2 141 221	-459 940	21 465 489

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med belopp motsvarande minst ett halvt prisbasbelopp enligt 2 kp 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 141 220
årets förlust	-459 940
	-2 601 160
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	26 250
i ny räkning överföres	-2 627 410
	-2 601 160

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	494 928	370 827
Övriga intäkter		30 678	4 770
		525 606	375 597
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-336 897	-234 724
Administrationskostnader	4	-39 174	-35 091
Löner och ersättningar	5	22 372	-5 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 838	-431 838
		-785 537	-706 909
Rörelseresultat		-259 931	-331 312
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		446	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 455	-71 355
		-200 009	-71 339
Resultat efter finansiella poster		-459 940	-402 651
Årets resultat		-459 940	-402 651

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

25 964 439

26 396 277

25 964 439

26 396 277

Summa anläggningstillgångar

25 964 439

26 396 277

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

44 345

16 219

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 162

9 180

54 507

25 399

Kassa och bank

124 532

207 950

Summa omsättningstillgångar

179 039

233 349

SUMMA TILLGÅNGAR

26 143 478

26 629 626

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 950 000	23 950 000
Fond för utvecklingsutgifter		116 650	92 500
		24 066 650	24 042 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 141 220	-1 714 420
Årets resultat		-459 940	-402 651
		-2 601 160	-2 117 071
Summa eget kapital		21 465 490	21 925 429
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 566 000	4 602 000
Leverantörsskulder		21 428	20 140
Aktuella skatteskulder		17 479	16 758
Övriga skulder		1 228	31 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 853	33 591
Summa kortfristiga skulder		4 677 988	4 704 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	26 143 478	26 629 626

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-459 940	-402 651
Justeringar för avskrivningar	431 838	431 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-28 102	29 187
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-29 108	-1 389
Förändring av leverantörsskulder	1 288	-2 122
Förändring av kortfristiga skulder	8 503	-17 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-47 419	8 032
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-36 000	-36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 000	-36 000
Årets kassaflöde	-83 419	-27 968
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	207 950	235 918
Likvida medel vid årets slut	124 531	207 950

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
- Stommar, fasader, yttertak	50-200 år
- Inomhusmiljö	20-50 år
- Övrigt	20-50 år

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Genomsnittlig skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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 utranteringar 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.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	440 995	345 900
Elkostnader	21 488	17 007
Avfallsavgift	7 920	7 920
Avgift utbyggnad	24 525	0
	494 928	370 827

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
El	162 777	123 838
Vatten	58 404	44 203
Renhållning	14 715	13 044
Försäkring	23 614	20 478
Internet	6 067	0
Förbrukningsmaterial	6 722	620
Serviceavtal	2 869	2 869
Kabel-TV-avgift	0	1 317
Summa driftskostnader	275 168	206 369
Löpande underhåll	44 958	11 927
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	16 770	16 428
Summa	336 896	234 724

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	28 656	27 252
Revision	0	2 000
Övriga förvaltningskostnader	10 518	5 839
	39 174	35 091

Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	-23 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	628	1 256
	-22 372	5 256

(Bokat om en skuld på 25 000 kr som bokades 2020)

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 700 000	28 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 700 000	28 700 000
Ingående avskrivningar	-2 303 723	-1 871 885
Årets avskrivningar	-431 838	-431 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 735 561	-2 303 723
Utgående redovisat värde	25 964 439	26 396 277
Taxeringsvärden byggnader	6 455 000	6 455 000
Taxeringsvärden mark	2 562 000	2 562 000
	9 017 000	9 017 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Bundet t.o.m	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank 880-1	4,767	2024-02-28	1 496 000	1 512 000
Swedbank 905-6	4,767	2024-02-28	1 574 000	1 512 000
Swedbank 879-3	4,767	2024-02-28	1 496 000	1 515 000
			4 566 000	4 539 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 566 000	4 638 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 800 000	4 800 000
	4 800 000	4 800 000

Underskrifter
Sotenäs

Ingemar Blomqvist
Ordförande

Ann-Christine Zaar

Daniel Croona

Per Johan Karlsson

Rohan Nunes

Min revisionsberättelse har lämnats

Christina Croona
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2024 18:22

SENT BY OWNER:
Ann Lilja · 07.05.2024 15:24

DOCUMENT ID:
BkgTKsjwMR

ENVELOPE ID:
SyaYoiDfA-BkgTKsjwMR

DOCUMENT NAME:
769633-8404 Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs för 20230101-20231231.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Ingemar Blomqvist ingemarlo59@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 16:11 07.05.2024 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/11/05) IP: 188.151.10.126
2. DANIEL CHRISTOFFER CROONA daniel@croona.com	Signed Authenticated	07.05.2024 19:22 07.05.2024 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/27) IP: 94.254.39.139
3. ROHAN NUNES rohan.nunes@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 18:33 08.05.2024 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/20) IP: 213.80.127.101
4. ANN-CHRISTINE ZAAR anki@sydvasten.se	Signed Authenticated	10.05.2024 10:02 08.05.2024 18:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/09/28) IP: 94.234.106.175
5. JOHAN KARLSSON kepson_johan@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:31 13.05.2024 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/12) IP: 94.234.96.174
6. CHRISTINA CROONA KARLSSON jcplotstjanst@live.se	Signed Authenticated	13.05.2024 18:22 13.05.2024 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/12) IP: 81.228.132.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAeS sealed