

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lången i Strömstad

769635-4567

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lången i Strömstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket 20 maj 2019, och dess gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 18 oktober 2019.

Föreningen har sitt säte i Strömstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Roy Kraft
Trond Østby
Stine Kraft

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025

Ordinarie revisor

Ulf Nankler

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastigheten

Föreningens fastighet är Strömstad Lången 1, med adress Västra Klevgatan i centrala Strömstad. Byggnaden är efter avslutad om- och tillbyggnad under 2019 i nyskick.

Underhåll

Någon underhållsplan har ej tagits fram av styrelsen per bokslutsdagen.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
11	Lägenheter	870 kvadratmeter
2	Lokaler	53 kvadratmeter

Lägenheterna fördelar sig på:

2st á 2 rum och kök

8st á 3 rum och kök

1st á 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga för föreningen väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga för föreningen väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut sju (sju) medlemmar.

Elva lägenheter och två lokaler i föreningen var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt.

Vid bostadsrättsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde på 19.853.000 kronor, med värdeår 2019, vilket innebär att lägenheterna är befriade från fastighetsavgift till och med beskattningsåret 2035.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	858	829	298	248
Årets resultat	-676	-684	-959	-962
Soliditet (%)	83,5	83,8	83,8	40,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	929	898	281	191
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 556	9 653	7 012	7 012
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 556	9 653	7 440	7 440
Sparande per kvm (kr/kvm)	128	116	-167	-170
Räntekänslighet (%)	10,3	10,8	26,4	38,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	133	69	123	66
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,7	98,4	82,3	67,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen går med förlust, men det är styrelsens uppfattning att detta inte i någon väsentlig utsträckning påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 400 000	-3 926 061	-683 567	46 790 372
Disposition av föregående års resultat:		-683 567	683 567	0
Årets resultat			-675 919	-675 919
Belopp vid årets utgång	51 400 000	-4 609 628	-675 919	46 114 453

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 609 628
årets förlust	-675 919
	-5 285 547

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 285 547
	-5 285 547

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	857 797	828 638
Övriga intäkter		11 689	13 832
		869 486	842 470
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-13 493	-9 722
Fastighetsavgift/skatt		-12 450	-12 450
Driftskostnader	4	-217 587	-158 483
Övriga kostnader		-36 334	-79 029
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-804 801	-804 801
		-1 084 665	-1 064 485
Rörelseresultat		-215 179	-222 015
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 740	-461 649
		-460 740	-461 553
Resultat efter finansiella poster		-675 919	-683 567
Resultat före skatt		-675 919	-683 567
Årets resultat		-675 919	-683 567

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	54 878 510	55 683 311
		54 878 510	55 683 311
Summa anläggningstillgångar		54 878 510	55 683 311
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		224 416	426
		224 416	426
<i>Kassa och bank</i>	6	98 342	131 551
Summa omsättningstillgångar		322 758	131 977
SUMMA TILLGÅNGAR		55 201 268	55 815 288

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 400 000

51 400 000

51 400 000

51 400 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-4 609 628

-3 926 061

Årets resultat

-675 919

-683 567

-5 285 547

-4 609 628

Summa eget kapital

46 114 453

46 790 372

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6, 7

8 730 000

0

Summa långfristiga skulder

8 730 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6, 7

90 000

8 910 000

Leverantörsskulder

50 000

50 000

Aktuella skatteskulder

24 900

24 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

191 915

40 016

Summa kortfristiga skulder

356 815

9 024 916

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 201 268

55 815 288

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-675 919

-683 567

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

8

804 801

804 801

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

128 882

121 234

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-223 990

-426

Förändring av leverantörsskulder

0

-7 476

Förändring av kortfristiga skulder

151 899

-2 579 336

Kassaflöde från den löpande verksamheten

56 791

-2 466 004

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-90 000

2 437 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-90 000

2 437 500

Årets kassaflöde

-33 209

-28 504

Likvida medel vid årets början

131 551

160 055

Likvida medel vid årets slut

98 342

131 551

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan och i enlighet med föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader - Stommar	1 %
Byggnader - Fasader	2,5 %
Byggnader - Yttertak	2 %
Byggnader - Fönster	2,5 %
Byggnader - Ledningssystem, el mm	2,5 %
Byggnader - Stammar VA	2,5 %
Byggnader - Hissar	3,3 %
Byggnader - Övrigt	3 %

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Föreningen har inte träffat några avtal om leasing.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder och lokaler	857 797	828 638
	857 797	828 638

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten och renhållning.

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	-13 493	-9 722
	-13 493	-9 722

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning och elektricitet	-122 967	-63 798
Taxebundna kostnader	-51 944	-67 589
Fastighetsskötsel	-25 377	-13 964
Fastighetsförsäkring	-17 299	-11 598
Övriga kostnader	0	-1 534
	-217 587	-158 483

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 902 515	58 902 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 902 515	58 902 515
Ingående avskrivningar	-3 219 204	-2 414 403
Årets avskrivningar	-804 801	-804 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 024 005	-3 219 204
Utgående redovisat värde	54 878 510	55 683 311
Taxeringsvärden byggnader	17 161 000	17 161 000
Taxeringsvärden mark	2 692 000	2 692 000
	19 853 000	19 853 000
Bokfört värde byggnader	39 406 833	40 211 634
Bokfört värde mark	15 471 677	15 471 677
	54 878 510	55 683 311

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Skandinaviska Enskilda Banken	3,44	2026-09-28	8 820 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken	5,95	2024-01-28	0	8 910 000
			8 820 000	8 910 000

Föreningens räntebärande skulder som har slutbetalningsdag inom ett år från balansdagen klassificeras som kortfristiga skulder, även i det fall ingen avsikt finns från vare sig föreningens eller bankens sida om att inte förlänga skuldens löptid.

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	804 801	804 801
	804 801	804 801

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga för föreningen väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Strömstad den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Roy Kraft

Trond Østby

Stine Kraft

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

Ulf Nankler
Revisor