

Bostadsrättsföreningen Stranden i Sundsandvik

Org nr 769639-3573

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 Stranden i Sandsundvik, Org nr 769639-3573, med säte i Uddevalla 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 i dec 2023 med 25% och hyran för hyresgäster med 5% 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 2020-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uddevalla.

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

Styrelsen

Agnieszka Andersson
Ingela Albinsson
Marielle Häck

Ordförande
Ledamot
Ledamot

Under året har två ledamöter lämnat styrelsen (Hampus Wenklo och Mattias Öberg) och ersatts av två andra ledamöter (Agnieszka Andersson och Marielle Häck).

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöte.

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 2023-05-04. Föreningen har hållit en extra föreningsstämma 2023-12-04.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Högås-Sund 1:55 i Uddevalla kommun som förvärvades i mars 2021. Fastigheten omfattar adresserna Sandsundvik 415-435. Marken innehas med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring är tecknad via Länsförsäkringar.

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

Byggnadens uppvärmning är vattenburen värme från bergvärmepump med ackumulatortank.

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation med en gemensam takfläkt och tilluft via spaltventiler.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1985.

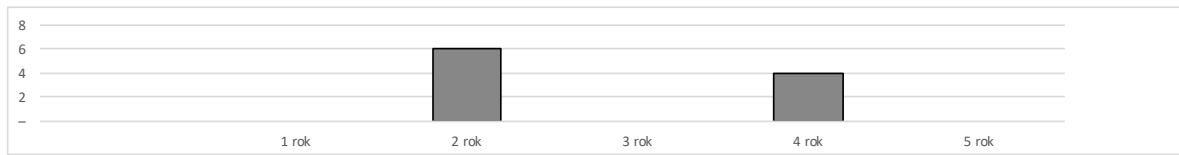
Fastighetens värdeår är 1985.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 185 m². Den sammanlagda lägenhetsytan är 717 m².

Lägenheter

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



På föreningens fastighet finns 9 parkeringsplatser.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd
Tvätttrum
Bastu
Extra WC

Kommentar

För samtliga medlemmar och hyresgäster
För samtliga medlemmar och hyresgäster
För samtliga medlemmar och hyresgäster
För samtliga medlemmar och hyresgäster

Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Badrumsrenovering	2023	Lgh 5
Utbyte diskmaskin	2023	Lgh 1
Reparation av trasiga trappsteg	2023	Södra trappan
Renovering toalettstol	2023	Källaren
Montering krok för verktyg	2023	Cykelrummet
Byte sprucket rör avloppsstam	2023	Lgh 5
Installation egna elmätare och egna abonnemang	2023	Lgh 9 och 10
Byte till ny inre cirkulationspump (trasig) bergvärmepanna	2023	-
Fiberkabel installerad och inkopplad	2023	Lgh 10
Slamsugning och rengöring "trekammarbrunn"	2023	-

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering/ombyggnad av avloppsbrunn/pumpstation	2024	-

Ekonomisk förvaltning

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

Övrig information

Bredband och TV tillhandlahålls av Högås Fiber Ekonomisk förening.

Samtliga lägenheter har garderober o/e klädkammare samt tillhörande lägenhetsförråd.

Styrelsen kommunicerar med sina medlemmar via mail eller post.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% år 2023. Inför 2024 höjde föreningen årsavgifterna med 25% och hyrorna med 5%.

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN **258 143**

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	672 671
Minskning kortfristiga fordringar	-6 470
Ökning kortfristiga skulder	22 541
	688 801

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	306 318
Finansiella kostnader	278 683
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	150 000
Amortering av långfristiga skulder	71 496
	806 497

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

140 446

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen valde ny ordförande och en ny styrelseledamot.
- Föreningen har haft en avgiftshöjning med 10% under 2023 och med 25% fr o m 2024.
- Avgiften för lgh 10 korrigerad pga att det faktiska kvadratmeter är 46 istället för 40.
- Lägenhet 7 (hyreslägenhet) har sålts o blivit bostadsrätt.
- Läg 10 färdigställt och sålts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st
Överlåtelse under året: 1 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 10 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 11 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 tkr

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	698	605
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 200	1 273
Elkostnad/m ² totalyta	150	187
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	389	398
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61%	48%
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta	12 242	13 667
Skuldsättning/m ²	9 698	9 798
Sparande/m ²	122	-73
Räntekänslighet (%)	1755%	2259%
Nettoomsättning	649	649
Resultat efter finansiella poster	-157	-290
Soliditet	47%	42%

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 717 m² bostäder varav bostadsrättsyta är 568 m²

Årets negativa resultat beror på höga räntekostnader, övriga renoveringskostnader samt avskrivningskostnader.

Förändringar i eget kapital

		Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat eget kapital	Årets resultat
Vid årets början	2023-01-01	8 260 000	43 450	-43 450	-289 978
Inbetalda insatser		1 050 000	–	–	–
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan			22 379	-22 379	–
lanspråktagande av yttre fond			–		–
Balanseras i ny räkning				-413 214	413 214
Årets resultat					-157 150
Vid årets slut	2023-12-31	9 310 000	65 829	-479 043	-157 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-456 664
Fond för yttre underhåll	-22 379
Årets resultat	-157 150
Summa	-636 193
lanspråktagande av yttre fond	–
Balanseras i ny räkning	Summa -636 193

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	649 127	649 194
Övriga rörelseintäkter		23 544	-8
Summa rörelseintäkter		672 671	649 186
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-240 010	-336 913
Övriga externa kostnader	4	-66 308	-79 051
Personalkostnader	5	—	—
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-244 878	-237 642
Summa rörelsekostnader		-551 196	-653 606
RÖRELSERESULTAT		121 475	-4 420
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58	—
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 683	-285 558
Summa finansiella poster		-278 625	-285 558
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-157 150	-289 978
ÅRETS RESULTAT		-157 150	-289 978

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 376 563	18 471 441
Summa materiella anläggningstillgångar		18 376 563	18 471 441
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 376 563	18 471 441
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 737	16 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 815	3 837
Summa kortfristiga fordringar		26 552	20 082
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		140 446	258 143
Summa kassa och bank		140 446	258 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		166 998	278 225
SUMMA TILLGÅNGAR		18 543 561	18 749 666

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 310 000	8 260 000
Fond för yttre underhåll		65 829	43 450
Summa bundet eget kapital		9 375 829	8 303 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat eget kapital		-479 043	-166 686
Årets resultat		-157 150	-289 978
Summa fritt eget kapital		-636 193	-456 664
SUMMA EGET KAPITAL		8 739 636	7 846 787
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	6 881 890	6 953 386
Övriga skulder		2 660 000	3 710 000
Summa långfristiga skulder		9 541 890	10 663 386
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	8	71 496	71 496
Depositioner		12 432	12 432
Leverantörsskulder		-	8 345
Skatteskulder		15 890	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 218	147 221
Summa kortfristiga skulder		262 036	239 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 543 561	18 749 666

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

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.

Komponenter	2023-12-31	2022-12-31
Stomme	100 år	100 år
Tak	50 år	50 år
Fönster och dörrar	50 år	50 år
Fasader	50 år	50 år
Stammar	50 år	50 år
Elektriska installationer	50 år	50 år
Övrigt	50 år	50 år
Badrum	25 år	25

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder		396 299	310 908
Hyresintäkter, bostäder		178 773	229 611
Hyresintäkter, lokaler, ej momsregistrerade		3 041	28 824
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade		22 000	23 750
Fakturerade kostnader för bredband och tv		44 289	47 481
Fakturerade kostnader för el		2 710	4 200
Övriga fakturerade kostnader		2 015	4 420
Öres- och kronutjämning		51	-8
		649 178	649 186

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer			
Badrumsrenoveringar		–	81 227
Övriga renoveringar		32 441	16 555
		32 441	97 782
Taxebundna kostnader			
El		107 632	134 396
Vatten		27 712	23 585
Städning/renhållning		–	–
Sophämtning		20 713	11 619
		156 057	169 600
Övriga driftkostnader			
Fastighetsförsäkring		19 193	17 421
Kabel-TV och bredband		32 319	52 110
		51 512	69 531

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt/avgift		15 890	15 190
Förbrukningsinventarier/material		3 302	6 287
Ekonomisk förvaltning		29 410	25 975
Revisionsarvoden		12 500	15 000
Övriga externa kostnader		5 206	16 599
		66 308	79 051

Not 5 PERSONALKOSTNADER		2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte haft någon anställd personal och inga styrelsearvoden har utgått.		—	—
Not 6 AVSKRIVNINGAR		2023-12-31	2022-12-31
Stomme		74 424	74 424
Tak		44 654	44 653
Fönster och dörrar		29 769	29 770
Fasader		22 327	22 329
Stammar		22 327	22 329
Elektriska installationer		14 885	14 883
Övriga byggnadskomponenter		14 885	14 883
Badrum		21 607	14 371
		244 878	237 642
Not 7 BYGGNADER OCH MARK		2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		18 895 144	18 354 975
Nyanskaffningar		150 000	540 169
Vid årets slut		19 045 144	18 895 144
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-423 703	-186 061
Årets avskrivning		-244 878	-237 642
Vid årets slut		-668 581	-423 703
Redovisat värde vid årets slut		18 376 563	18 471 441
Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2023-12-31	2022-12-31
	Räntebindningstid Räntesats		
Swedbank, 965.381.768-5	Rörligt 5,55%	2 377 011	2 448 507
Swedbank, 965.381.777-6	2024-02-15 1,95%	2 362 000	2 362 000
Swedbank, 965.381.781-8	2026-02-15 2,05%	2 214 375	2 214 375
Summa skulder till kreditinstitut		6 953 386	7 024 882
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen		71 496	
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett till fem år från balansdagen		285 984	
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas senare än fem år från balansdagen		6 595 906	
Summa skulder till kreditinstitut		6 953 386	
Not 9 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		7 280 000	7 280 000
Summa ställda säkerheter		7 280 000	7 280 000
Eventualförpliktelser		Inga	

Styrelsens underskrifter

Uddevalla, 2024-04-

Agnieszka Andersson
Ordförande

Ingela Albinsson
Ledamot

Marielle Häck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-

Rolf Forslund
Revisor