

# Bostadsrättsföreningen Smögenboden 3

Org.nr: 769631-4041

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 6    |
| Balansräkning          | 7    |
| Noter                  | 9    |
| Underskrifter          | 13   |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smögenboden 3, organisationsnummer 769631-4041, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Sotenäs

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015

Ekonomisk plan registrerades år 2016

Föreningens stadgar registrerades år 2016

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### Styrelse

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| Ordförande | Stefan Göthberg           |
| Ledamot    | Jennie Lindahl            |
| Ledamot    | Fredrik Almqvist          |
| Suppleant  | Eva Kristina Maria Barlas |
| Suppleant  | Patrik Ahlberg            |
| Suppleant  | Catarina Sundberg         |
| Suppleant  | Elin Johnsson             |

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

#### Revisor

|        |                      |
|--------|----------------------|
| Extern | Håkan Rist           |
|        | Baker Tilly Guide AB |

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Sundberg och Magnus Johnsson

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls på Smögen Dyk den 19 juni kl 12.00

### Förvaltning

| Avtal                 | Leverantör |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | allabrf.se |

### Information om fastigheten

#### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

#### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: KLEVEN 2:63

Föreningens fastighet består av 3 st bostadshus i 2-3 plan med källare delvis nedgrävd. 27 lägenheter om 1-3 rum och kök.

1 st parkeringsplats i garage tillhör varje bostadsrätt. Upplåts via föreningens delägda dotterbolag och avtal tecknas separat med Smögenboden Parkeringsaktiebolag.

#### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2018

**Totalyta (m<sup>2</sup>):**

**1 573**

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|                                        | Antal     |
|----------------------------------------|-----------|
| 1 rok                                  | 5         |
| 1,5 rok                                | 6         |
| 2 rok                                  | 2         |
| 3 rok                                  | 14        |
| Summa                                  | 27        |
| <b>Totalt antal bostadslägenheter:</b> | <b>27</b> |

## Garage och P-platser

|  | Antal platser |
|--|---------------|
|  | 27            |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En genomgång och omstart av förenings anläggning för golvvärme i respektive lägenhet genomfördes under våren 2022.

OVK genomfördes under hösten 2022.

Det beslutade installationsprojektet med laddstolpar i garaget på alla p-platser i Smögenboden Parkering genomfördes och var klart till midsommar 2022.

En grundlig analys kring kommande ekonomiska förutsättningar påbörjades efter sommaren 2022.

Analysen resulterade i att styrelsen beslutade om en 6 %-ig höjning av månadsavgiften och en 9%-igt Energitillägg from 1 jan 2023.

Dessutom slöts ett avtal med Brf Smögenboden 2 att dela på elkostnaden from 1 jan 2023 där en avstämning kommer att ske löpande.

## Medlemsinformation

48 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits. 6 medlemmar har utträtt ur föreningen. 5 medlemmar har upptagits.

47 medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

|                                        | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 271  | 1 158  | 1 087  | 1 090  |
| Årsavgifter, tkr                       | 886    | 872    | 857    | 843    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -206   | -360   | -375   | -539   |
| Soliditet <sup>1</sup> , %             | 77     | 77     | 77     | 77     |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta          | 562    | 554    | 545    | 535    |
| Skuld/kvm bostadsrättsyta              | 13 271 | 13 191 | 13 318 | 13 382 |

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

|                                                | Insatser   | Upplåtelse<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Övriga<br>fonder | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|------------------------------------------------|------------|------------------------|-----------------------------|------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 73 740 000 |                        | 376 976                     |                  | -1 435 322             | -359 857          | 72 321 797 |
| <i>Resultatdisposition<br/>enligt stämman:</i> |            |                        |                             |                  |                        |                   |            |
| Reservering fond för<br>yttre underhåll        |            |                        | 207 134                     |                  | -207 134               |                   | 0          |
| Balanseras i ny räkning                        |            |                        |                             |                  | -359 857               | 359 857           | 0          |
| Årets resultat                                 |            |                        |                             |                  |                        | -205 517          | -205 517   |
| Belopp vid årets utgång                        | 73 740 000 | 0                      | 584 110                     | 0                | -2 002 313             | -205 517          | 72 116 280 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 002 313        |
| Årets resultat      | -205 517          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 207 830</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 207 134           |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll        | 0                 |
| Balanseras i ny räkning                            | -2 414 964        |
| <b>Totalt</b>                                      | <b>-2 207 830</b> |

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                              | Not | 2022              | 2021              |
|------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.</b>       |     |                   |                   |
| Nettoomsättning                                      | 2   | 1 270 990         | 1 157 778         |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 15 027            | 18 991            |
| <b>Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>1 286 017</b>  | <b>1 176 769</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |     |                   |                   |
| Operativ drift och underhåll                         | 3   | -503 844          | -514 497          |
| Administration och förvaltning                       | 4   | -79 804           | -86 021           |
| Personalkostnader                                    | 5   | 0                 | -1 498            |
| Avskrivningar                                        |     | -623 000          | -623 003          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-1 206 648</b> | <b>-1 225 019</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                               |     | <b>79 369</b>     | <b>-48 250</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                            |     |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -284 886          | -311 607          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                      |     | <b>-284 886</b>   | <b>-311 607</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>             |     | <b>-205 517</b>   | <b>-359 857</b>   |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                           |     | <b>-205 517</b>   | <b>-359 857</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                |     | <b>-205 517</b>   | <b>-359 857</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                             | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                           |     |                   |                   |
| Materiella anläggningstillgångar                       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                                     | 6   | 92 301 528        | 92 924 528        |
| Summa materiella anläggningstillgångar                 |     | 92 301 528        | 92 924 528        |
| Finansiella anläggningstillgångar                      |     |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 7   | 24 000            | 24 000            |
| Summa finansiella anläggningstillgångar                |     | 24 000            | 24 000            |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                     |     | <b>92 325 528</b> | <b>92 948 528</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                           |     |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar                                |     |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                           |     | 274 852           | 208 770           |
| Övriga fordringar                                      | 8   | 218 473           | 112 192           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           |     | 44 568            | 145 146           |
| Summa kortfristiga fordringar                          |     | 537 893           | 466 107           |
| Kassa och bank                                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                         |     | 647 849           | 322 292           |
| Summa kassa och bank                                   |     | 647 849           | 322 292           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                     |     | <b>1 185 742</b>  | <b>788 399</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                |     | <b>93 511 270</b> | <b>93 736 928</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |       |                   |                   |
| Bundet eget kapital                          |       |                   |                   |
| Insatser                                     |       | 73 740 000        | 73 740 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |       | 584 110           | 376 976           |
| Summa bundet eget kapital                    |       | 74 324 110        | 74 116 976        |
| Fritt eget kapital                           |       |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |       | -2 002 313        | -1 435 322        |
| Årets resultat                               |       | -205 517          | -359 857          |
| Summa fritt eget kapital                     |       | -2 207 830        | -1 795 179        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |       | <b>72 116 280</b> | <b>72 321 797</b> |
| Långfristiga skulder                         |       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9, 10 | 6 250 000         | 13 575 000        |
| Summa långfristiga skulder                   |       | 6 250 000         | 13 575 000        |
| Kortfristiga skulder                         |       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9, 10 | 14 500 000        | 7 300 000         |
| Leverantörsskulder                           |       | 19 322            | 100 820           |
| Skatteskulder                                |       | 27 040            | 27 940            |
| Övriga skulder                               |       | 169 818           | 10 676            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |       | 428 810           | 400 695           |
| Summa kortfristiga skulder                   |       | 15 144 990        | 7 840 131         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>93 511 270</b> | <b>93 736 928</b> |

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod |
|---------------------|-----------------|
| Byggnad             | 120 år          |

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Not 2. Nettoomsättning

|                                        | 2022             | 2021             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årsavgifter</b>                     |                  |                  |
| Bostäder                               | 885 576          | 872 054          |
| <b>Hysesintäkter</b>                   |                  |                  |
| Garage och p-platser                   | 138 750          | 212 671          |
| Bredband                               | 68 040           | 17 010           |
|                                        | <b>206 790</b>   | <b>229 681</b>   |
| <b>Övriga intäkter</b>                 |                  |                  |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 0                | 476              |
| Debiterade vatten- och energikostnader | 178 625          | 55 566           |
|                                        | <b>178 625</b>   | <b>56 042</b>    |
| <b>Totalt nettoomsättning</b>          | <b>1 270 991</b> | <b>1 157 777</b> |

| Not 3. Operativ drift och underhåll        | 2022           | 2021           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                |                |                |
| Fastighetsel                               | 228 049        | 253 105        |
| Vatten och avlopp                          | 95 553         | 105 093        |
| Sophämtning                                | 0              | 40 572         |
|                                            | <b>323 602</b> | <b>398 770</b> |
| <b>Funktionell anläggningsservice</b>      |                |                |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK     | 15 438         | 0              |
| Hiss                                       | 19 884         | 8 010          |
|                                            | <b>35 322</b>  | <b>8 010</b>   |
| <b>Köpta tjänster</b>                      |                |                |
| Fastighetsskötsel                          | 0              | 29 635         |
| Trädgårdsskötsel                           | 0              | 3 177          |
| Bevakningskostnader                        | 0              | 2 198          |
| Övriga köpta tjänster                      | 10 248         | 6 759          |
|                                            | <b>10 248</b>  | <b>41 769</b>  |
| <b>Distribuerade servicetjänster</b>       |                |                |
| Bredband                                   | 72 533         | 18 752         |
| TV                                         | 0              | 3 096          |
|                                            | <b>72 533</b>  | <b>21 848</b>  |
| <b>Övriga driftkostnader</b>               |                |                |
| Försäkring                                 | 26 431         | 25 575         |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt           | 13 070         | 13 970         |
|                                            | <b>39 501</b>  | <b>39 545</b>  |
| <b>Reparationer</b>                        |                |                |
| Reparationer                               | 3 799          | 4 555          |
| <b>Underhåll</b>                           |                |                |
| Underhåll                                  | 18 840         | 0              |
| <b>Totalt operativ drift och underhåll</b> | <b>503 844</b> | <b>514 497</b> |

| Not 4. Administration och förvaltning            | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ekonomisk förvaltning</b>                     |                   |                   |
| Arvode ekonomisk förvaltning                     | 43 202            | 41 558            |
| Extra ekonomisk förvaltning                      | 2 416             | 6 001             |
|                                                  | <b>45 618</b>     | <b>47 559</b>     |
| <b>Revision</b>                                  |                   |                   |
| Revisionsarvode                                  | 15 025            | 15 625            |
| <b>Kommunikation</b>                             |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | 0                 | 969               |
| <b>Övriga kostnader</b>                          |                   |                   |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 2 876             | 14 437            |
| Bankkostnader                                    | 3 173             | 1 731             |
| Övriga kostnader                                 | 13 112            | 5 700             |
|                                                  | <b>19 161</b>     | <b>21 868</b>     |
| <b>Totalt administration och förvaltning</b>     | <b>79 804</b>     | <b>86 021</b>     |
| <br>                                             |                   |                   |
| Not 5. Personalkostnader                         | 2022              | 2021              |
| <b>Övrig intern förvaltning</b>                  |                   |                   |
| Sociala kostnader                                | 0                 | 513               |
| Övriga personalkostnader                         | 0                 | 985               |
|                                                  | <b>0</b>          | <b>1 498</b>      |
| <b>Totalt personalkostnader</b>                  | <b>0</b>          | <b>1 498</b>      |
| <br>                                             |                   |                   |
| Not 6. Byggnader och mark                        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>           |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden                      | 95 105 031        | 95 105 031        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>               | <b>95 105 031</b> | <b>95 105 031</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                           | - 2 180 503       | - 1 557 500       |
| Årets avskrivningar                              | - 623 000         | - 623 003         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                    | <b>-2 803 503</b> | <b>-2 180 503</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>92 301 528</b> | <b>92 924 528</b> |
| <br>                                             |                   |                   |
| <b>Taxeringsvärden</b>                           |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader                         | 32 307 000        | 27 390 000        |
| Taxeringsvärde mark                              | 6 200 000         | 7 000 000         |
|                                                  | <b>38 507 000</b> | <b>34 390 000</b> |

**Not 7. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

|                                        | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |               |               |
| Ingående anskaffningsvärden            | 24 000        | 24 000        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>24 000</b> | <b>24 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>24 000</b> | <b>24 000</b> |

Avser andelar i Smögenboden Parkeringsaktiebolag, 559098-0222.

**Not 8. Övriga fordringar**

|                                        | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Korffrisitiga fordringar intressebolag | 200 000        | 0              |
| Övriga fordringar                      | 18 473         | 112 192        |
| <b>Summa</b>                           | <b>218 473</b> | <b>112 192</b> |

**Not 9. Ställda säkerheter**

|                      | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 21 500 000        | 21 500 000        |
| <b>Summa:</b>        | <b>21 500 000</b> | <b>21 500 000</b> |

**Not 10. Skulder till kreditinstitut**

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Belopp<br>2022-12-31 | Belopp<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Swedbank                                       | 2023-06-21               | 1,950 %                 | 7 200 000            | 7 200 000            |
| Swedbank                                       | 2023-03-28               | 3,289 %                 | 7 200 000            | 0                    |
| Swedbank                                       | 2025-05-23               | 1,050 %                 | 6 350 000            | 6 475 000            |
| Swedbank                                       | 2022-06-17               | 0,95 %                  | 0                    | 7 200 000            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>20 750 000</b>    | <b>20 875 000</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -14 500 000          | -7 300 000           |
|                                                |                          |                         | <b>6 250 000</b>     | <b>13 575 000</b>    |

## Underskrifter

Smögen, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

---

Stefan Göthberg

---

Jennie Lindahl

---

Fredrik Almqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Baker Tilly Guide AB

---

Håkan Rist



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.06.2023 14:32

SENT BY OWNER:

Romil Poli • 08.06.2023 09:09

DOCUMENT ID:

ry4aClywh

ENVELOPE ID:

rkxE60gJwh-ry4aClywh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Smögenboden 3.pdf  
13 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| <b>STEFAN GÖTHBERG</b><br>stefan.gothberg@lean-ab.com   |  Signed<br>Authenticated   | 08.06.2023 10:28<br>08.06.2023 09:30 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/06/18)<br>IP: 195.198.161.16 |
| <b>JENNIE LINDAHL</b><br>Jennie.Lindahl@kvanum.com      |  Signed<br>Authenticated | 08.06.2023 11:35<br>08.06.2023 10:36 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/11/16)<br>IP: 62.20.23.110   |
| <b>Fredrik Almqvist</b><br>fredrik.almqvist@telia.com   |  Signed<br>Authenticated | 08.06.2023 12:28<br>08.06.2023 12:05 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1979/08/17)<br>IP: 90.238.76.147  |
| <b>Hans Håkan Rist</b><br>hakan.rist@bakertillyguide.se |  Signed<br>Authenticated | 08.06.2023 14:32<br>08.06.2023 14:27 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1981/05/31)<br>IP: 212.247.67.85  |

\* 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



PAdES  
sealed