

Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan 1
Org nr 769618-7801

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Sjöstjärnan 4 i Strömstad kommun, vilken förvärvades den 11 juni 2012 och följer den ekonomiska planen. Fastigheten är en s k 3D-fastighet och består enbart av en byggnad.

Föreningen har 9 medlemmar och 9 bostadslägenheter, per bokslutsdagen. En lägenhet innehas av juridisk person, per bokslutsdagen är föreningen en s k äkta bostadsrättsförening.

Under året har ingen lägenhet bytt ägare.

Antal medlemmar

- vid årets ingång 9 st
- utträden -0 st
- inträden +0 st
- vid årets utgång 9 st

Bostadslägenheterna fördelas enligt följande:

- 3 rum & kök (79 kvm): 7 st
- 5 rum & kök (122 kvm): 2 st

Total lägenhetsarea uppgår till 797 kvm.

Byggnad är uppförd under 2009 och underhållsbehovet närmaste tio åren anses ringa och endast omfatta eventuella smärre ommålningar av fasad.

Förenings byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Finansiering av föreningens fastighet har skett med insatser, föreningen har inga lån.

Styrelsen har under året haft 1 protokollfört möte.

Styrelsen har under året bestått av:

- Christian Herskedal (ordförande)
- Glenn Hartman-Hansen
- Linda Goksöyr

Någon underhållsplan har ännu ej upprättats, enligt stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med denna. Styrelse föreslår att avsättning av årets resultat sker till fond för yttre underhåll i enlighet med ekonomiska planen.

Styrelsen har beslutat en avgiftsökning med 11% fr o m 1 juli 2023, detta mot bakgrund av ökat

kostnadsläge samt att föreningens kassaflöde är negativt. Se även "Sparande" under flerårsöversikt, detta varit negativt under ett antal år och styrelsen anser att den trenden bör brytas.

Föreningen visar på ett negativt resultat, dock är avskrivningar högre än det redovisade negativa resultatet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreligger inga väsentliga händelser.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Debiterade avgifter	kr	357 414	338 772	338 772	338 772
Resultat efter finansnetto	kr	-88 066	-157 406	-176 733	-138 606
Kassalikviditet	%	>100	>100	>100	>100
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	116 597	84 704	84 704	84 704
Bostadsyta	kvm	797	797	797	797
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	448	425	425	425
Energikostnad per kvm bostadsyta*	kr	118	135	72	30
Insats per kvm bostadsyta	kr	28 044	28 044	28 044	28 044
Lån per kvm bostadsyta	kr	0	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta	%	0	0	0	0
Fastighetens belåningsgrad	%	0	0	0	0
Räntekänslighet **		et	et	et	et
Sparande per kvm bostadsyta***	kr	76	-59	-128	-21
Taxeringsvärde	tkr	14 675	14 675	14 350	14 350

*/ Nyckeltal Energikostnad (avser gemensam kostnad, ej el som vidarefaktureras) hämtade från redovisningen. För åren 2015-2020 är nyckeltal missvisande då del av energikostnad för värme debiterades medlemmarna och bokförts som kostnad att vidarefakturera medlemmar och därmed ej med i Energikostnad som belastas föreningen. (Detta återbetalt 2022 och reserverat i bokslut 2021 som skuld och minskning intäkter med ca 70 tkr.)

**/ Då föreningen inte har några lån är "Räntekänslighet" ej tillämpligt (et) att beräkna

***/ Med Sparande menas sparande till framtida underhåll. Detta utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets kostandsförda planerade underhåll. Negativt sparande innebär att löpande kostnader överstiger debiterade avgifter till medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond yttre <u>underhåll</u>	Dipositions <u>fond</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	22 350 825	84 704	-392 958	-195 671	21 846 900
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Avsättning till fond för yttre underhåll		31 893		-31 893	0
Balanseras i ny räkning			-227 564	227 564	0
Årets resultat				<u>-87 887</u>	<u>-87 887</u>
Belopp vid årets utgång	<u>22 350 825</u>	<u>116 597</u>	<u>-620 522</u>	<u>-87 887</u>	<u>21 759 013</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel / förlust att behandla:

Balanserat resultat (Dispositionsfond)	-620 523
Årets resultat	-87 887
	<u>-708 410</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-708 410</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

att till yttre fond reserveras, utöver stadgeenlig reservering	31 893
att i ny räkning överförs (Dispositionsfond)	-740 303
	<u>-708 410</u>
Totalt	<u>-708 410</u>

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning - årsavgifter mm	2	403 093	384 995
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		403 093	384 995
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-342 287	-431 703
Avskrivning materiella anläggningstillgångar		-148 872	-148 872
Summa rörelsekostnader		-491 159	-580 575
<i>Rörelseresultat</i>		-88 066	-195 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-91
Summa finansiella poster		179	-91
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-87 887	-195 671
<i>Resultat före skatt</i>		-87 887	-195 671
<i>Årets resultat</i>		-87 887	-195 671

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	4	20 793 105	20 941 977
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 793 105	20 941 977
Summa anläggningstillgångar		20 793 105	20 941 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		20 792	0
Övriga fordringar		21 876	38 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 520	10 716
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		54 188	49 553
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 070 555	1 056 886
<i>Summa kassa och bank</i>		1 070 555	1 056 886
Summa omsättningstillgångar		1 124 743	1 106 439
Summa tillgångar		21 917 848	22 048 416

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		22 350 825	22 350 825
Fond för yttre underhåll		116 597	84 704
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>22 467 422</u>	<u>22 435 529</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat (Dispositions fond)		-620 523	-392 958
Årets resultat		-87 887	-195 671
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-708 410</u>	<u>-588 629</u>
Summa eget kapital		<u>21 759 012</u>	<u>21 846 900</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		27 972	26 802
Övriga skulder		2 618	1 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	128 246	173 112
Summa kortfristiga skulder		<u>158 836</u>	<u>201 516</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>21 917 848</u>	<u>22 048 416</u>

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-88 066	-195 580
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	148 872	148 872
Erhållen ränta	179	0
Erlagd ränta	0	-91
	<hr/>	<hr/>
	60 985	-46 799
Ökning/minskning avgiftsfordringar	-20 792	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	16 157	4 997
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-42 682	-16 610
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 668	-58 412
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	13 668	-58 412
Likvida medel vid årets början	1 056 886	1 115 298
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 070 554</u>	<u>1 056 886</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 150 år

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Månadsavgifter	357 414	338 772
El	45 679	46 223
	<u>403 093</u>	<u>384 995</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
El - gemensamma ytor	-17 126	-15 280
El - faktureras medlemmar	-45 679	-46 223
Värme	-77 496	-92 266
Vatten och avlopp	-50 621	-48 366
Sophantering	-30 795	-21 901
Trappstädning	-20 990	-20 039
Fastighetsavgift	-14 301	-13 671
Försäkring	-17 035	-14 589
Reparation och underhåll	-3 949	-15 957
Fastighetskostnader övrigt	-3 405	-58 787
Administration / Revision	-59 012	-75 022
Övriga kostnader	-1 878	-9 603
	<u>-342 287</u>	<u>-431 704</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 4 Byggnad

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	22 330 825	22 330 825
Utgående anskaffningsvärden	22 330 825	22 330 825
Ingående avskrivningar	-1 388 848	-1 239 976
- Årets avskrivningar	-148 872	-148 872
Utgående avskrivningar	-1 537 720	-1 388 848
Redovisat värde	<u>20 793 105</u>	<u>20 941 977</u>
Taxeringsvärde	14 675 000	14 675 000

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Upplupna kostnader:</i>		
El för vidarefakturering medlemmar	7 973	25 655
El gemensam ytor	8 715	0
Värme	20 345	52 957
Sopor	18 739	0
Övriga kostnader	0	11 925
Bokföring, bokslut och revision	43 000	43 000
<i>Förutbetalda intäkter:</i>		
Månadsavgifter avseende kommande år	11 010	21 111
Reserv återbetalning felaktigt debiterad värme	18 464	18 464
	<u>128 246</u>	<u>173 112</u>

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Christian Herskedal
Ordförande

Glenn Hartman-Hansen

Linda Goksöyr

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

Ulf Nankler