

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen förvärvade fastigheten Norrkärr 1:223 år 2009. Fastigheten ligger i Strömstads kommun och har en total tomtareal om 305.361 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygghansa försäkring.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett, har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Fastighetens byggnader består av 57 st lägenheter bostadsrätter, 8 st enkla stugor, 4 st personalbostadshus, 1 st kontorsbyggnad, 3 st servicebyggnader, 1 st ladugård, 1 st smedja, 1 st mindre bostadshus (förråd) och 1 st större förråd. Samtliga bostadsrätter är upplåtna.

På föreningens fastighet har camping/uthyrningsrörelse bedrivits i egen regi genom ett av föreningen helägt driftsbolag, Seläter Camping AB.

Föreningen är ur skattesynpunkt en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en underhållsplan och förslaget till disposition är i år 104 562 kr i enlighet med stadgarna.

Föreningen har sitt säte i Strömstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En medlem i föreningen har tidigare stämt föreningen i Uddevalla Tingsrätt. Föreningen anser att det inte finns fog för stämningen men i det fall föreningen skulle förlora tvisten blir föreningen betalningsskyldig för båda parter ombudskostnader. Föreningen har försäkring som skulle kunna täcka del av ombudskostnaderna.

Årsavgiften förändrades from 2024-01-01 med +4%

Under året har 2 st överlåtelser skett.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar är 55 st.

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 930	1 889	1 844	2 045
Resultat efter finansiella poster	-189	115	-1 640	-2 500
Soliditet (%)	45,07	45	44	45
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 129			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98			
Skuldsättning (kr/kvm)	5 159			
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 488			
Sparande (kr/kvm)	31			
Räntekänslighet (%)	11,94			
Energikostnad (kr/kvm)	42			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 677,4 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 385,4 kvadratmeter.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på ökade räntekostnader och kostnader föreningen har haft kring tvisten med en av medlemmarna. De räntehöjningar som skett under 2023 kommer att påverka räntekostnader negativt även under 2024. För att kompensera för det ökade räntekostnaderna har föreningen höjt månadsavgiften med 4% från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 741 238	0	960 110	0	-5 300 139
Årets resultat					-189 173
Belopp vid årets utgång	24 741 238	0	960 110	0	-5 489 312

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 300 139
Årets resultat	<u>-189 173</u>
	-5 489 312

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	104 562
Balanseras i ny räkning	<u>-5 593 874</u>
	-5 489 312

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 929 667	1 895 224
Övriga rörelseintäkter		0	3 882
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 929 667</u>	<u>1 899 106</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-836 515	-711 025
Personalkostnader	3	-82 400	-6 967
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-174 495	-174 495
Summa rörelsekostnader		<u>-1 093 410</u>	<u>-892 487</u>
Rörelseresultat		836 257	1 006 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	9 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 025 432	-901 170
Summa finansiella poster		<u>-1 025 430</u>	<u>-891 445</u>
Resultat efter finansiella poster		-189 173	115 174
Resultat före skatt		-189 173	115 174
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-24 182
Årets resultat		<u>-189 173</u>	<u>90 992</u>

Penneo dokumentryckel: WYDJ1-SUW4V-4YGTP-MW2H-PZBEX-IDEDX

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	4	43 028 763	43 203 258
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	893 961	891 601
Summa materiella anläggningstillgångar		43 922 724	44 094 859

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000

Summa anläggningstillgångar

43 972 724 44 144 859

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		379 207	423 518
Fordringar hos koncernföretag		0	150 248
Övriga fordringar		40 086	965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		258 956	257 140
Summa kortfristiga fordringar		678 249	831 871

Kassa och bank

Kassa och bank		186 821	83 113
Summa kassa och bank		186 821	83 113

Summa omsättningstillgångar

865 070 914 984

SUMMA TILLGÅNGAR

44 837 794 45 059 843

Penneo dokumentnyckel: WYDJ1-SUW4V-4YGTp-MW2H-PZBEX-IDEDX

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 741 238	24 741 238
Fond för yttre underhåll	960 110	960 110
Summa bundet eget kapital	25 701 348	25 701 348

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 300 139	-5 391 131
Årets resultat	-189 173	90 992
Summa fritt eget kapital	-5 489 312	-5 300 139

Summa eget kapital

20 212 036 20 401 209

Långfristiga skulder

8

Checkräkningskredit	322 041	325 018
Övriga skulder till kreditinstitut	13 870 000	14 070 000
Övriga skulder	8 555 000	9 015 000
Summa långfristiga skulder	22 747 041	23 410 018

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
Förskott från kunder	23 991	3 483
Leverantörsskulder	315 536	44 367
Skulder till koncernföretag	234 981	0
Skatteskulder	38 830	47 187
Övriga skulder	460 000	408 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605 379	545 472
Summa kortfristiga skulder	1 878 717	1 248 616

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 837 794 45 059 843

Penneo dokumentryckel: WYDJ1-SUW4V-4YGP-MWZH-PZBEX-IDEDX

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		836 257	1 006 619
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		174 495	174 495
Erhållen ränta mm		2	9 725
Erlagd ränta		-1 025 431	-901 170
Betald inkomstskatt		-8 357	5 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -23 034	<hr/> 295 349
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		44 311	-257 123
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		161 204	35 852
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		526 657	12 249
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		59 907	834 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 769 045	<hr/> 920 423
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-2 360	-61 370
Förvärv av koncernföretag	7	0	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	7	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -2 360	<hr/> -61 370
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	200 000
Amortering långfristiga lån		-662 977	-1 730 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -662 977	<hr/> -1 530 048
Förändring av likvida medel		103 708	-670 995
Likvida medel vid årets början		83 113	754 108
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 186 821	<hr/> 83 113

Penneo dokumentnyckel: WYDJ1-SUJW4V-4YGTIP-MW2ZH-PZBEX-IDEDX

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostadsrätter	1 661 090	1 687 652
Intäkter el	268 577	207 572
	<u>1 929 667</u>	<u>1 895 224</u>

Not 3 Medelantal anställda

Föreningen har inga anställda. Personalkostnaderna innefattar arvode till styrelsen för uppgifter som normalt ingår i ett styrelseuppdrag.

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 500 755	45 500 755
Utgående anskaffningsvärden	45 500 755	45 500 755
Ingående avskrivningar	-2 297 497	-2 123 002
Årets avskrivningar	-174 495	-174 495
Utgående avskrivningar	-2 471 992	-2 297 497
Redovisat värde	<u>43 028 763</u>	<u>43 203 258</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
Utgående anskaffningsvärden	200 000	200 000
Ingående avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående avskrivningar	-200 000	-200 000
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	891 601	830 231
Inköp	2 360	61 370
Utgående anskaffningsvärden	893 961	891 601
Redovisat värde	<u>893 961</u>	<u>891 601</u>

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

NOTER

Not 7 Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 550 000	4 550 000
Utgående anskaffningsvärden	4 550 000	4 550 000
Ingående nedskrivningar	-4 500 000	-4 500 000
Utgående nedskrivningar	-4 500 000	-4 500 000
Redovisat värde	50 000	50 000

Not 8 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år	6 715 000	7 175 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	44 800 000	44 800 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgifterna har från och med 2024-01-01 höjts med 4% på grund av de högre räntekostnaderna.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

NOTER

Strömstad

Tomas Marcusson

Ken Bjerkeli

Birgitta Nilsson

Jostein Haugaard

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Hans Lundgren

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOMAS MARCUSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 995b8d2c957e06eb9226a346e9d0c660cc74xxx

IP: 192.121.xxx.xxx

2024-04-05 09:32:33 UTC



Birgitta Margareta Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 114adaa5c3a976aeb882a7c24c008a5f589xxx

IP: 83.248.xxx.xxx

2024-04-05 10:28:59 UTC



Ken David Bjerkeli

Styrelseledamot

Serienummer: 9578-5999-4-1266031

IP: 84.210.xxx.xxx

2024-04-06 14:10:47 UTC



Haugaard, Jostein

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-248066

IP: 46.15.xxx.xxx

2024-04-09 11:43:25 UTC



HANS LUNDGREN

Revisor

Serienummer: 57564e5c38aea96372d1c2fa82faa834bea3xxx

IP: 95.194.xxx.xxx

2024-04-11 08:58:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>