

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Berg Västra
769616-5120

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berg Västra, 769616-5120 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Föreningen har till ändamål (föreningens stadgar § 2) att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrades 2007-04-27 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2008-05-28.

De nya stadgarna är antagna 2018-06-13 och registrerade av Bolagsverket 2018-10-11.

Bostadsrättsföreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-12. 19 medlemmar var närvarande.

Föreningens styrelse

Mattias Byseke	Styrelseordförande
Peter Hammar	Styrelseledamot
Anders Parbring	Styrelseledamot
Ewa Rybarczyk	Styrelseledamot
Charlotta Solborn	Styrelseledamot

Emma Bergvall	Styrelsesuppleant
Carolin Vivie	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Anneli Larsson, Talenom Stenungsund och Kungälv AB, valdes till revisor för 2023.

Valberedning

Felix Kristensson och Janette Carlsson valdes till valberedning

Förvaltning

Adesso Bygg AB har skött både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen åt föreningen under 2023.

Underhåll under året.

Värmepumpar, Målning parkeringsplatser

Info om fastigheterna

Föreningen förvärvade 2008-06-10 fastigheten Ödsmåls-Berg 2:107 och 2010-12-01 Ödsmåls-Berg 2:6 i Stenungsund. Fastigheterna består av 10 st flerbostadshus i två våningar med 4 eller 8 lägenheter per byggnad och med totalt 44 lägenheter samt två förrådsbyggnader.

Lägenhetsfördelning:

32 st 3 rum o kök (81kvm)

12 st 4 rum o kök (95kvm)

Total bostadsyta: 3732 kvm

Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser i området
44 är låsta till lägenheterna
12 är hyrda parkeringar som hyrs av medlemmarna
14 är besöksparkeringar

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar där bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Marken innehas med äganderätt.

Medlemsinformation

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 58 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under verksamhetsåret har 6 bostadsrätter överlåtits till nya ägare.

Avgifter och årsavgifter**Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar § 10 .

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift på 1 313 kr av säljaren.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift på 573 kr/pant av pantsättaren.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes under 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 446 219	2 337 135	2 340 624	2 342 515
Resultat efter finansiella poster	-131 932	-482 555	493 379	467 885
Soliditet, %	67	67	66	66
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt i (kr)	556			
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna (%)	85			
Skuldsättning kr/kvm	8 327			
Sparande per kr/kvm	92			
Räntekänslighet %	14			
Föreningens energikostnad kr/kvm	57			

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balan- serat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 580 000	-	1 392 253	482 555	64 454 808
<i>Resultatdispositon enl årsstämmobeslut</i>					
Reservering/användning för yttre underhåll		223 920			223 920
Balanseras i ny räkning			258 635	-482 555	-223 920
Årets resultat				-131 932	-131 933
Belopp vid årets utgång	62 580 000	223 920	1 650 888	-131 932	64 322 875

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:	
Balanserat resultat	685 779
Årets resultat	-131 933
Totalt	553 846
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering för yttre underhåll 60 kr/kvm x 3 732 kvm.	223 920
Balanseras i ny räkning	329 926
Summa	553 846

För att aktivt tackla det rådande minus resultatet har föreningen identifierat ett antal strategier för att återställa ekonomisk balans och säkerställa långsiktig stabilitet:

Minska antalet timmar för förvaltningen: Vi kommer att inleda diskussioner för att minska antalet timmar för att anpassa tjänsterna efter våra aktuella behov. Detta kommer att hjälpa oss att minska förvaltningskostnaderna utan att äventyra den kvalitet eller service som erbjuds till medlemmarna.

Granskning av avgifter: För att öka våra intäkter och minska underskottet kommer vi att genomföra en noggrann granskning av våra avgifter. Detta kan inkludera överväganden om att justera medlemsavgifterna eller införa eventuella nya avgifter för att bättre matcha våra utgifter.

Ökad effektivitet och kostnadsbesparingar: Vi kommer att arbeta aktivt för att öka vår effektivitet och identifiera områden där kostnadsbesparingar kan göras utan att äventyra våra tjänsters kvalitet eller säkerhet.

Dialog med medlemmarna: Vi kommer att upprätthålla en öppen dialog med våra medlemmar under hela processen för att säkerställa att deras åsikter och behov tas hänsyn till och för att tydligt kommunicera de åtgärder som vidtas för att hantera underskottet.

Genom att implementera dessa åtgärder tror vi att vi kan effektivt hantera det rådande underskottet och stärka föreningens ekonomiska ställning på ett hållbart sätt.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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	2 446 219	2 337 135
Summa rörelseintäkter		2 446 219	2 337 135
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 325 832	-1 727 743
Personalkostnader		-40 532	-48 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-475 268	-473 455
Summa rörelsekostnader		-1 841 632	-2 249 823
Rörelseresultat		604 587	87 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 638	3 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-749 157	-573 122
Summa finansiella poster		-736 519	-569 867
Resultat efter finansiella poster		-131 932	-482 555
		-	-
Resultat före skatt		-131 932	-482 555
Årets resultat		-131 932	-482 555

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	94 188 603	94 658 981
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	25 683	30 573
Summa materiella anläggningstillgångar		94 214 286	94 689 554
Summa anläggningstillgångar		94 214 286	94 689 554
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 175	18 051
Övriga fordringar		67	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 142	46 922
Summa kortfristiga fordringar		61 384	65 095
Kassa och bank			
Kassa och bank		659 873	721 589
Summa kassa och bank		659 873	721 589
Summa omsättningstillgångar		721 257	786 684
SUMMA TILLGÅNGAR		94 935 543	95 476 238

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		62 580 000	62 580 000
Fond för yttre underhåll	6	223 920	-
Summa bundet eget kapital		62 803 920	62 580 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		685 779	1 392 253
Årets resultat		-131 932	-482 555
Summa fritt eget kapital		553 847	909 698
Summa eget kapital		63 357 767	63 489 698
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7 8	30 641 250	31 077 250
Summa långfristiga skulder		30 641 250	31 077 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		436 000	436 000
Leverantörsskulder		23 171	11 013
Skatteskulder		136 752	131 032
Övriga skulder		52	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		340 551	331 245
Summa kortfristiga skulder		936 526	909 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 935 543	95 476 238

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-131 932	-482 555
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	475 268	473 455
	<u>343 336</u>	<u>-9 100</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	343 336	-9 100
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 711	-3 725
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	27 237	50 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374 284	37 834
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-73 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 900
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-436 000	-436 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-436 000	-436 000
Årets kassaflöde	-61 716	-472 066
Likvida medel vid årets början	721 589	1 193 655
Likvida medel vid årets slut	659 873	721 589

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnader har tidigare skrivits av enligt en progressiv avskrivningsplan med en total avskrivningstid på 100 år.

En ny rak avskrivningsplan har upprättats där fastigheterna skrivs av på 200 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas och upprättades fr.o.m. bokslut för 2014:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	2 073 648	1 974 960
Parkeringsplatser	27 000	20 850
Bredband och telefoni	173 067	164 335
Avgift för Vatten och avlopp	162 450	160 553
Överlåtelseavgift	5 252	8 330
Pantsättningsavgift	4 725	8 092
Öresutjämning	77	15
	2 446 219	2 337 135

Not 3 Drift och övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EL	40 269	65 376
Vatten och avlopp	172 819	157 662
Avgift Tele, Internet och TV	174 468	164 944
Renhållningsavgift SRAB	8 831	4 378
Renhållning Stenungsundskommun	66 217	66 558
Kärltvätt	5 522	5 346
Snöröjning	57 521	106 801
Rep och underhåll av fastigheten	339 407	902 415
Fastighetsskatt	69 916	66 836
Fastighetsskötsel och förvaltning	93 955	
Bensin till Trimmer och Gräsklippare		3 533
Blommor, Växter, Buskar mm	30 990	882
Reparation och underhåll av gräsklippare	8 404	
Hyra parkeringar	27 000	27 000
Utlägg till föreningsstämma	5 881	4 002
Utlägg städdag	680	1 066
Förbrukningsmaterial	3 888	11 172
Reparation och underhåll värmeanläggningar	66 467	
Hemsida	3 381	2 514
Byggnadsförsäkring Ödsmåls Berg 2:107 och 2:6	72 465	69 829
Ersättning till revisor	15 985	13 000
Ekonomisk förvaltning	36 200	37 400
Överlåtelseavgift	8 945	
Pantsättningsavgift	4 725	6 188
Redovisningstjänster	10 000	10 000
Bankkostnader	897	841
Lämnade bidrag och gåvor	999	
Summa	1 325 832	1 727 743

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden för Ödsmåls Berg 2:107:		
-Vid årets början	71 977 000	71 977 000
-Nyanskaffningar	-	
Akkumulerade anskaffningsvärden för Markanläggning Ödsmåls Berg 2:107:		
-Vid årets början	73 900	-
-Nyanskaffningar	-	73 900
Akkumulerade anskaffningsvärden för Ödsmåls Berg 2:6:		
-Vid årets början	26 982 337	26 982 337
-Nyanskaffningar	-	
	<u>99 033 237</u>	<u>99 033 237</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Ödsmåls Berg 2:107:		
-Vid årets början	-3 281 371	-2 933 021
-Årets avskrivning enligt plan	-348 350	-348 350
	<u>-3 629 721</u>	<u>-3 281 371</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Markanläggning Ödsmåls Berg 2:107:		
-Vid årets början	-1 882	-
-Årets avskrivning enligt plan	-3 695	-1 882
	<u>-5 577</u>	<u>-1 882</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Ödsmåls Berg 2:6:		
-Vid årets början	-1 091 003	-972 670
-Årets avskrivning enligt plan	-118 333	-118 333
	<u>-1 209 336</u>	<u>-1 091 003</u>
Redovisat värde vid årets slut	94 188 603	94 658 981

Not 5 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>48 900</u>	<u>48 900</u>
Vid årets slut	48 900	48 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 327	-13 437
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-4 890	-4 890
Vid årets slut	<u>-23 217</u>	<u>-18 327</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 683	30 573

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	622 532
Avsättningar som gjorts under året	<u>223 920</u>	<u>-622 532</u>
Redovisat värde vid årets slut	223 920	-
Vid årets slut	223 920	-

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	28 897 250	29 333 250
Totalt	28 897 250	29 333 250
Följande belopp förfaller till betalning kommande fem år efter balansdagen.		
	2 180 000	2 180 000
Totalt	31 077 250	31 513 250

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteats	Ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Orust sparbank Lån 595 395 701-5	1,90%	2023-07-01	6 100 000	6 100 000
Orust sparbank Lån 595 395 714-8	1,65%	2026-05-01	5 286 000	5 340 000
Orust sparbank Lån 595 715 935-2	1,46%	2025-07-01	3 097 500	3 124 500
Orust sparbank Lån 595 715 949-3	4,05%	2023-06-01	3 300 000	3 300 000
Orust sparbank Lån 595 715 953-5	1,90%	2023-05-01	3 400 000	3 400 000
Orust sparbank Lån 595 715 955-0	1,96%	2027-03-01	7 100 000	7 100 000
Orust sparbank Lån 545 344 893-7	1,55%	2025-11-01	2 793 750	3 148 750
			31 077 250	31 513 250
Varav kortfristig del är			-436 000	-436 000
			30 641 250	31 077 250

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	36 300 000	36 300 000
Summa ställda säkerheter	36 300 000	36 300 000

Underskrifter

Stenungsund

Mattias Byseke
StyrelseordförandePeter Hammar
StyrelseledamotAnders Parbring
StyrelseledamotEwa Rybarczyk
StyrelseledamotCharlotta Solborn
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Anneli Larsson
RevisorKommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2023 för sign.pdf
Checksumma: c30b055b4814094e6263da39feec2825b2f2b7813a7925f3413775de3238b3ad
Skickad: 2024-06-04 kl 08:15

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: EWA RYBARCZYK
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-06-04 kl 12:49



Digitalt signerad av: CHARLOTTA SOLBORN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-06-04 kl 13:44



Digitalt signerad av: Stefan Mattias Byseke
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-06-04 kl 23:04



Digitalt signerad av: Anders Emanuel Parbring
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-06-05 kl 14:35



Digitalt signerad av: PETER HAMMAR
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-06-07 kl 09:50

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: ANNELI LARSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-06-07 kl 09:52

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>