

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1*

769640-2341

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1 (Föreningen) är ett privatbostadsföretag som registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2021. Föreningen tillträdde fastigheten Lysekil Kronberget 1:72 med adress Östra Kronbergsgatan 1 (Fastigheten) den 30 september 2021. Förvärvet skedde genom köp av ett aktiebolag, Hammarby-Smedby 3 AB, som i sin tur ägde fastigheten. Efter tillträdet överfördes sedan Fastigheten omgående till direktägande av Föreningen. Därefter har Hammarby-Smedby 3 AB avyttrats för avveckling.

Föreningen har sitt säte i Lysekil.

Föreningen disponerar tomten genom:  
Äganderätt

### 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.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom försäkringsmäklare Söderberg & Partners Insurance Consulting AB och deras samarbete med Bostadsrätterna. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen samt gemensamt kollektivt bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser

Föreningen har under året höjt årsavgifterna med 10%.

### Övrig information

Föreningens fastighet är inte del av någon samfällighet.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som en del av den ekonomiska planen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2108-2112</b>
Nettoomsättning	647 970	603 214	143 000
Resultat efter finansiella poster	-253 720	-145 599	-47 000
Soliditet %	68	68	68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	630	600	150
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 015	9 107	9 200
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	113	16
Räntekänslighet %	14,31	15,18	61,34
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	205	178	65
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	90	93	98

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets negativa resultat bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	16 303 000	2 021 250	28 059	-75 515	-145 599
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-145 599	145 599
Förändr fond för yttre underhåll			28 059	-28 059	
Årets resultat					-253 720
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 303 000</b>	<b>2 021 250</b>	<b>56 118</b>	<b>-249 173</b>	<b>-253 720</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-249 173
Årets resultat	-253 720
<i>Summa</i>	<i>-502 893</i>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	28 059
Balanseras i ny räkning	-530 952
<i>Summa</i>	<i>-502 893</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	647 970	603 214
Övriga rörelseintäkter		3 280	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>651 250</b>	<b>603 214</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-256 304	-234 834
Övriga externa kostnader	4	-99 016	-119 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-253 153	-251 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-608 473</b>	<b>-605 527</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>42 777</b>	<b>-2 313</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 506	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 003	-143 286
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-296 497</b>	<b>-143 286</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-253 720</b>	<b>-145 599</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-253 720</b>	<b>-145 599</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-253 720</b>	<b>-145 599</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 648 195	25 870 512
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 648 195	25 870 512
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 648 195</b>	<b>25 870 512</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 314	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 334	5 676
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		18 648	5 676
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		803 858	921 920
<i>Summa kassa och bank</i>		803 858	921 920
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>822 506</b>	<b>927 596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 470 701</b>	<b>26 798 108</b>

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	18 324 250	18 324 250	
Fond för yttre underhåll	56 118	28 059	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>18 380 368</i>	<i>18 352 309</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-249 173	-75 516	
Årets resultat	-253 720	-145 599	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-502 893</i>	<i>-221 115</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 877 475</b>	<b>18 131 194</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 345 499	8 431 767
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 345 499</b>	<b>8 431 767</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	86 268	86 268	
Leverantörsskulder	28 690	23 744	
Aktuella skatteskulder	43 512	21 266	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 257	103 869	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>247 727</b>	<b>235 147</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>26 470 701</b>	<b>26 798 108</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	42 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	253 153
Erhållen ränta	14 506
Erlagd ränta	-311 003
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-567</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-12 972
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	12 581

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -958**

### Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 837
---	---------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -30 837**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-86 268
-------------------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -86 268**

**Årets kassaflöde -118 063**

**Likvida medel vid årets början 921 920**

**Likvida medel vid årets slut 803 857**

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden bedöms vara mellan 15-120 år. Komponentfördelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av fastigheter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

##### **Avsättningar**

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enighet med ekonomisk plan.

##### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*



Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	589 170	561 144
	Hysesintäkter p-platser	58 800	42 070
		<b>647 970</b>	<b>603 214</b>

I föreningens avgift ingår uppvärmning, vatten och sophämtning.

Not 3	Driftkostnader	2023	2022
	El	13 107	9 788
	Fjärrvärme	127 651	121 742
	Vatten och avlopp	50 889	34 651
	Sophämtning	30 928	27 710
	Försäkring	18 730	25 943
	Städning	15 000	15 000
		<b>256 305</b>	<b>234 834</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Ersättning till revisor	10 000	10 000
	Redovisningstjänster	25 000	25 000
	Bankkostnader	2 990	2 661
	Reparation och underhåll	12 144	23 883
	Fastighetsskatt	22 246	21 266
	Fastighetsskötsel och förvaltning	25 000	25 000
	Övriga kostnader	1 635	11 578
		<b>99 015</b>	<b>119 388</b>

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnader	20 064 992	19 918 527
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	30 836	146 465
	Utgående anskaffningsvärden, byggnader	20 095 828	20 064 992
	Ingående avskrivningar	-314 131	-62 826
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-253 153	-251 305
	Utgående avskrivningar	-567 284	-314 131
	Ingående anskaffningsvärden, mark	6 119 651	6 119 651
	Utgående anskaffningsvärden, mark	6 119 651	6 119 651
	<b>Redovisat värde</b>	<b>25 648 195</b>	<b>25 870 512</b>

Not 6	Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Sparbanken Tanum, ränta 5,89%, 3 mån rörligt	4 215 897	4 259 025
	Sparbanken Tanum, ränta 5,90%, 3 mån rörligt	4 215 870	4 259 010
	Varav kortfristig skuld	-86 268	-86 268
		<b>8 345 499</b>	<b>8 431 767</b>

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 625 870	8 625 870
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 625 870</b>	<b>8 625 870</b>

**Not 8**      **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har efter räkenskapsårets slut höjt årsavgifterna med 10%. Höjningen gäller från och med den 1 januari 2024.

*UNDERSKRIFTER*

Lysekil 2024-

Erik Månsson

Magnus Löfgren

Ingi Vidarsson

Daniyel Demir

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Marcus Lindberg  
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 maj 2024



ÅR Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1 2023 ver 20240531.pdf  
(216188 byte)  
SHA-512: db38829e6008e678ac7ee824a6e32a92dfb1  
0cb6da8cb1c25b3b01d27b03a4053804e714b307cf2378  
574f44a97ce62a7810b62a358cdf772986a978daf4a27

## Underskrifter

2024-05-31 17:33:55 (CET)



**Leif Erik Andreas Månsson**

erik.mansson@stadsmyntet.se 197506275697  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 15:01:16 (CET)



**Johan Magnus Löfgren**

magnus.lofgren@stadsmyntet.se 198303260098  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 14:54:04 (CET)



**Ingi Bjarni Vidarsson**

ingi.vidarsson@stadsmyntet.se 197908090538  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 16:29:28 (CET)



**Daniyel Demir**

daniyel.demir@stadsmyntet.se 198009020150  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 21:56:07 (CET)



**Marcus Lindberg**

marcus.lindberg@koncepthus.se 198303230596  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR Bostadsrättsföreningen Östra Kronbergsgatan 1 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
7c0990321e12ae35adac6ed96ee802f269853c7e2571405ee70dd66b811eb3ba646f313053fd2ee7684176b150f86a4b4de5302e3565bc3d336de6dd5d3595c1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.