

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Sjöcrona 1**  
769631-9693

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

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-3         |
| Resultaträkning              | 4           |
| Balansräkning                | 5-6         |
| Kassaflödesanalys            | 7           |
| Noter                        | 8-11        |
| Underskrifter                | 12          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöcrona 1, 769631-9693, med säte i Höganäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för boende åt medlemmar för nyttjande utan tids begränsning. Medlems rätt iföreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen har sitt säte i Höganäs. Föreningen har registrerats hos bolagsverket 2016-03-24 Föreningens stadgar har registrerats 2019-07-17

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

#### Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Fastigheterna uppfördes av Einar Dahls byggnads AB under 2021-2022 med värdeår 2022. De ligger i Höganäskommun och tomten har beteckningen Sjöcrona 4 på Salviagatan.

Föreningens byggnader utgörs av fyra tvåvåningshus med åtta lägenheter samt ett tvåvåningshus med fyra lägenheter, totalt 36 lgh. Bostadsytan är 2790 kvadratmeter.

Tomten innehas med äganderätt.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten( ca 62 miljoner kr) vid förvärvstidpunkten.

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelse i Dina Försäkringar

#### Lägenhetsfördelning

3 rok: 18 st

4 rok: 18 st

#### Styrelsens sammansättning

Per Eriksson, Ordförande

Jacob Hillertz , Kassör

Kristin Magnusson, Sekreterare

Johanna Hutor, Suppleant

Emelie Lovén, Suppleant

#### Revisor

Martin Bengtsson

LR Revision & Redovisning Helsingborg AB

#### Förenings och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 18 april 2023.

Styrelsen har under 2023 hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

#### Förvaltning

Pramo Ekonomi och Data AB har under året biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Den yttre förvaltningen har skötts av Peab Drift & Underhåll

#### Medlemsinformation

Under räkenskapsåret skedde 4 lägenhetsöverlåtelser.

Antal medlemmar vid årets början var 48 st .Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5.

### Ekonomi

Under räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med 5% för att matcha den nya räntan på de lån föreningen har. P-platsavgifterna var oförändrade. Föreningens resultat är negativt för 2023 beroende på ökade räntekostnader och att fastighetsskatt för 2021 påverkar kostnaderna.

### Underhåll och underhållsplan

Det finns ännu ingen underhållsplan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått ett bygglov för att bygga ett staket mot grannfastigheten. Dock då det har blivit mycket mindre spring mellan fastigheterna och att det kostar väldigt mycket att föra upp staketet så har vi i dagsläget valt att pausa byggnationen av detta staket. I och med räntor och inflationen anser styrelsen att det är bättre att avvakta med att bygga staketet tills att omvärldsläget är bättre och istället låta häcken växa till sig och ge den en chans.

Einar Dahls bygg har under 2023 gått i konkurs. Detta medför att de garantiåtgärder som de står i skuld till de boende i de två olika etapperna påverkas. För etapp 1 har föreningen gjort en fordran mot konkursboet för de fel som finns i protokollen. För etapp 2 pågår det ett försäkringsärende gällande garantifel.

Ett av de lånen föreningen har räntan bundits om under oktober, vilket medförde en avgiftshöjning på 5% som först tillkommer i januari 2024.

Bokföringsmässigt ska varje år enligt den ekonomiska planen under förslag till årets resultat beslutas om 140 tkr redovisningsmässig avsättning till underhållsfond. Vilket i praktiken endast innebär en omfördelning mellan bundet och fritt eget kapital.

### Flerårsöversikt

|   | 2023      | 2022      | 2021    | Belopp i kr<br>2020 |
|---|-----------|-----------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning tkr                         | 1 911 342 | 1 874 444 | 766 593 | -                   |
| Resultat efter finansiella poster tkr       | -387 160  | 146 458   | 132 712 | -29                 |
| Soliditet, %                                | 62,2      | 62,1      | 61,5    | 1,4                 |
| Årsavgift per kvm                           | 685       | 672       | 550     |                     |
| Skuldsättning per kvm                       | 10 575    | 10 682    | 21 581  |                     |
| Sparande per kvm                            | 49        | 136       | 54      |                     |
| Räntekänslighet                             | 15        | 16        | 39      |                     |
| Energikostnad per kvm                       | 161       | 142       | 135     |                     |
| Årsavgifternas andel i % av totala intäkter | 84        | 82        | 80      |                     |

### Förändringar i eget kapital

|                                   | Insatser          | Underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat  | Totalt            |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| Vid årets början                  | 49 475 000        | 209 500        | -106 054               | 146 458         | 49 724 904        |
| Avsättning till<br>underhållsfond |                   | 140 000        | -140 000               |                 |                   |
| Balanseras<br>i ny räkning        |                   |                | 146 458                | -146 458        |                   |
| Årets resultat                    |                   |                |                        | -387 160        | -387 160          |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>49 475 000</b> | <b>349 500</b> | <b>-99 596</b>         | <b>-387 160</b> | <b>49 337 744</b> |

## Resultatdisposition

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| <hr/>   |                    |
| Till årsstämman förfogande står följande medel:                   |                    |
| Balanserat resultat   | -99 597            |
| Årets resultat  | -387 159           |
| Totalt  | -486 756           |
|   |                    |
| Styrelsen föreslår följande disposition                           |                    |
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar | 140 000            |
| i ny räkning balanseras   | -626 756           |
| Totalt  | -486 756           |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 1 911 342                         | 1 874 444                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <b>1 911 342</b>                  | <b>1 874 444</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   | 3          | -848 414                          | -567 452                          |
| Övriga externa kostnader  | 4          | -144 892                          | -104 679                          |
| Personalkostnader   | 5          | -2 037                            | -3 903                            |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -524 804                          | -524 804                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-1 520 147</b>                 | <b>-1 200 838</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>391 195</b>                    | <b>673 606</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 392                               | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -778 747                          | -527 148                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-778 355</b>                   | <b>-527 148</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-387 160</b>                   | <b>146 458</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-387 160</b>                   | <b>146 458</b>                    |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-387 160</b>                   | <b>146 458</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 78 164 660        | 78 679 964        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 7          | 25 090            | 34 590            |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 78 189 750        | 78 714 554        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 78 189 750        | 78 714 554        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 3 628             | 18 497            |
| Övriga fordringar                            |            | 28 516            | 72 305            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 21 537            | 17 626            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 53 681            | 108 428           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 1 068 830         | 1 224 581         |
| Summa kassa och bank                         |            | 1 068 830         | 1 224 581         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 1 122 511         | 1 333 009         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 79 312 261        | 80 047 563        |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 8          | 349 500           | 209 500           |
| Medlemsinsatser                              |            | 49 475 000        | 49 475 000        |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 49 824 500        | 49 684 500        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -99 597           | -106 054          |
| Årets resultat                               |            | -387 160          | 146 458           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -486 757          | 40 404            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>49 337 743</b> | <b>49 724 904</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 19 501 844        | 19 600 000        |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 19 501 844        | 19 600 000        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 10 001 052        | 10 203 948        |
| Leverantörsskulder                           |            | 58 696            | 34 201            |
| Övriga skulder                               |            | -                 | 134 898           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 412 926           | 349 612           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 10 472 674        | 10 722 659        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>79 312 261</b> | <b>80 047 563</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | -387 160                          | 146 458                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 524 804                           | 524 804                           |
|   | <u>137 644</u>                    | <u>671 262</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>137 644</b>                    | <b>671 262</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | 54 747                            | -101 148                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | -47 090                           | -405 490                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>145 301</b>                    | <b>164 624</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder   | -301 052                          | -301 052                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-301 052</b>                   | <b>-301 052</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-155 751</b>                   | <b>-136 428</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>1 224 581</b>                  | <b>1 361 009</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 068 830</b>                  | <b>1 224 581</b>                  |



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och och med allmänna råd och kommentarer (BFNAR 2023:1).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>             | År     |
|--|--------|
| Materiella anläggningstillgångar:        |        |
| Byggnader och mark                       | 120 år |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5 år   |

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

#### Årsavgift per kvm

Årsavgifter, el och vatten intäkter / Totala ytan med upplåten bostadsrätt i föreningen.

#### Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder / Den totala ytan i föreningen

#### Sparande per kvm

årets resultat+avskrivningar+årets kostnadsförda planerade underhåll / Totala ytan

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder / Intäkter från årsavgifter,el, vatten

#### Energikostnad per kvm

Årets kostnad för el,värme, vatten och avlopp/ Den totala ytan i föreningen

#### Årsavgifternas andel i % av totala intäkter

Årsavgifter,el och vatten intäkter/ Totala intäkter

## Not 2 Nettoomsättning

|              | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Garagehyror  | 86 400                    | 86 400                    |
| Årsavgifter  | 1 522 961                 | 1 446 026                 |
| El avgift    | 164 160                   | 164 160                   |
| Vatten       | 16 298                    | 67 303                    |
| El           | 121 523                   | 110 555                   |
| <b>Summa</b> | <b>1 911 342</b>          | <b>1 874 444</b>          |

## Not 3 Driftskostnader

|                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                   | 383 654                   | 351 671                   |
| Vatten och avlopp    | 65 252                    | 46 030                    |
| Avfallshantering     | 60 062                    | 53 200                    |
| Fastighetsskötsel    | 46 781                    | 5 436                     |
| Besiktningkostnader  | 111 085                   |                           |
| Bredband             | 7 424                     | 7 518                     |
| Fastighetsförsäkring | 56 052                    | 42 533                    |
| Trädgårdsskötsel     | 15 204                    | 61 064                    |
| Energideklaration    | 12 500                    |                           |
| Fastighetsskatt 2021 | 90 400                    |                           |
| <b>Summa</b>         | <b>848 414</b>            | <b>567 452</b>            |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ekonomiskförvaltning | 76 426                    | 78 107                    |
| Bankkostnader        | 2 596                     | 8 871                     |
| Revisionsarvode      | 23 750                    | 15 938                    |
| Möteskostnader       | 1 482                     | 963                       |
| Elavläsnings tjänst  | 25 575                    |                           |
| Övrigt               | 15 063                    | 800                       |
| <b>Summa</b>         | <b>144 892</b>            | <b>104 679</b>            |

## Not 5 Personalkostnader

### Arvoden och sociala kostnader

|                   | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode    | 2 970                     | 2 970                     |
| <b>Summa</b>      | <b>2 970</b>              | <b>2 970</b>              |
| Sociala kostnader | -933                      | 933                       |
|                   | <b>2 037</b>              | <b>3 903</b>              |

## Not 6 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 79 400 000        | 79 400 000        |
|   | <u>79 400 000</u> | <u>79 400 000</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -720 036          | -204 732          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -515 304          | -515 304          |
|   | <u>-1 235 340</u> | <u>-720 036</u>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>78 164 660</b> | <b>78 679 964</b> |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 47 500         | 47 500         |
| Vid årets slut                          | <u>47 500</u>  | <u>47 500</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -12 910        | -3 410         |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -9 500         | -9 500         |
| Vid årets slut                          | <u>-22 410</u> | <u>-12 910</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>25 090</b>  | <b>34 590</b>  |

## Not 8 Underhållsfond

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
|   | 209 500        | 70 000         |
| Avsättning till underhållsfond enligt stadgar | 140 000        | 139 500        |
|   | <u>349 500</u> | <u>209 500</u> |

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

|                       | Ränta % | Förfalldatum | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------|---------|--------------|-------------------|-------------------|
| Nordea 43365          | 2,01    | 2026-10-21   | 9 800 000         | 9 900 000         |
| Nordea 43373          | 1,78    | 2024-10-16   | 9 800 000         | 9 900 000         |
| Nordea 79747          | 4,69    | 2025-11-03   | 9 902 896         | 10 003 948        |
|                       |         |              | <u>29 502 896</u> | <u>29 803 948</u> |
| Avgår kortfristig del |         |              | -10 001 052       | -10 203 948       |
| <b>Totalt</b>         |         |              | <b>19 501 844</b> | <b>19 600 000</b> |

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 30 105 000        | 30 105 000        |
| <b>Totalt</b>          | <b>30 105 000</b> | <b>30 105 000</b> |

## **Not 11 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Åsa Bengtsson, Pramo Ekonomi & Data AB

## **Underskrifter**

Höganäs 2024-

Per Eriksson

Jacob Hillertz

Kristin Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Martin Bengtsson  
Auktoriserad revisor

# Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Sjöcrona 1, 769631-9693

## Uppdraget

Jag har biträtt Bostadsrättsföreningen Sjöcrona 1 med att upprätta årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

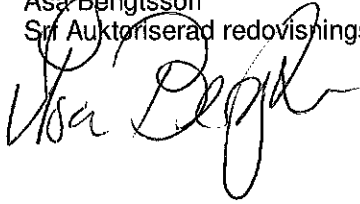
## Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag. Det innebär att jag har beaktat tillämpliga lagar och normer samt genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar av underlag och rapporter för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Malmö den 2024-03-14

Åsa Bengtsson

SjÄ Auktoriserad redovisningskonsult



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende