

Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Stenen Södra

769636-0366

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

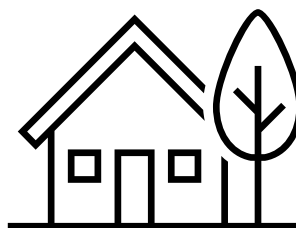
Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening? Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration m.m.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



Att läsa en årsredovisning

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenen Södra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Stenen Södra, med säte i Varberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-01.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2020-05-28.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Varberg Tvååker 14:103. Fastighetens area är 3 848 kvm. Inflytt skedde under juni-december 2020. Föreningens fastighet består av två fristående bostadshus i två våningar inklusive källare, totalt 18 bostadslägenheter samt förråd. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsarean är 1 103 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 17 787 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 000 000 kr och markvärde 1 787 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2019 som värdeår.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov. En underhållsplan kommer att upprättas. Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens stadgar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Arne Sjögren Trädgårdstjänst om teknisk förvaltning vad gäller yttre skötsel.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 2 överlåtelse skett (1 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 20 stycken (20 fg år).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften 2024-01-01 med 8 %.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-04-04 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Monika Karlsson	ledamot, ordförande	
Lars Werner	ledamot	
John Larsson	ledamot	
Peter Davidsson	ledamot	
Olivia Apelgren	ledamot	avgått 2023-10-31

Styrelsesuppleanter

Evelina Olsson	suppleant
Frida Johansson	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande och en ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie revisorer

Henrik Ahlgren	auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	871 258	814 919	818 124	66 188
Resultat efter finansiella poster	-321 489	-359 528	-346 602	-19 884
Soliditet (%)	79,9	79,8	79,8	79,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	738	703	703	703
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 763	7 843	7 923	8 004
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 763	7 843	7 923	8 004
Sparande per kvm (kr/kvm)	193	159	168	29
Räntekänslighet (%)	10,5	11,2	11,3	11,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235	247	209	208
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,0	94,1	94,8	99,7
Bokfört värde per kvm boarea	38 732	39 208	39 685	40 161
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	20	20	20
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	40	40	0	0
lanspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	0	0

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 093 000	2 507 000	44 120	-410 606	-359 528	34 873 986
Disposition av föregående års resultat:				-359 528	359 528	0
Avsättning yttre fond			44 120	-44 120		0
Årets resultat					-321 489	-321 489
Belopp vid årets utgång	33 093 000	2 507 000	88 240	-814 254	-321 489	34 552 497

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-814 255
årets förlust	-321 489
	-1 135 744

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	44 120
	-1 179 864
	-1 135 744

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	871 258	814 919
Övriga intäkter		43 215	9 500
		914 473	824 419
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-479 178	-458 480
Övriga kostnader	4	-82 506	-59 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 793	-534 793
		-1 096 477	-1 052 763
Rörelseresultat		-182 004	-228 343
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		879	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 364	-131 185
		-139 485	-131 185
Resultat efter finansiella poster		-321 489	-359 528
Resultat före skatt		-321 489	-359 528
Årets resultat		-321 489	-359 528

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 721 355	43 246 700
Inventarier, verktyg och installationer	6	21 900	31 348
		42 743 255	43 278 048
Summa anläggningstillgångar		42 743 255	43 278 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 540	5 879
Övriga fordringar		62 690	33 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 852	13 442
		101 082	53 116
<i>Kassa och bank</i>		392 763	356 364
Summa omsättningstillgångar		493 845	409 480
SUMMA TILLGÅNGAR		43 237 100	43 687 528

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 093 000	33 093 000
Uppåtelseavgifter		2 507 000	2 507 000
Fond för yttre underhåll		88 240	44 120
		35 688 240	35 644 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-814 255	-410 606
Årets resultat		-321 489	-359 528
		-1 135 744	-770 134
Summa eget kapital		34 552 496	34 873 986
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7		
	8	8 473 875	8 562 375
Summa långfristiga skulder		8 473 875	8 562 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		88 500	88 500
Leverantörsskulder		42 494	61 046
Övriga skulder		8 925	8 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	70 810	92 696
Summa kortfristiga skulder		210 729	251 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 237 100	43 687 528

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-321 489	-359 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		534 793	534 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		213 304	175 265
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 661	-5 879
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 305	-5 446
Förändring av leverantörsskulder		-18 552	-14 700
Förändring av kortfristiga skulder		-21 887	20 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		124 899	169 603
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-88 500	-88 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-88 500	-88 500
Årets kassaflöde		36 399	81 103
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		356 364	275 261
Likvida medel vid årets slut		392 763	356 364

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avvikelser från grundläggande redovisningsprinciper

Fastigheten Varberg Tvååker 14:103 anskaffades för 40 846 177 kr genom en underprisöverlåtelse. Föreningen förvärvade aktierna i Stenen Södra i Varberg AB för 2 925 000 kr, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Varberg Tvååker 14:103. Efter förvärvet av bolaget överläts fastigheten till föreningen för bokfört värde (en formlös värdeöverföring, underprisöverlåtelse om 40 846 117 kr).

Föreningen redovisar merparten av anskaffningsvärdet för aktierna i Stenen Södra i Varberg AB som fastighet/mark (verkligt värde för fastigheten) i balansräkningen genom den värdeöverföring (sakutdelning) som skett, jämte nedskrivning av värdet på aktierna. Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Föreningens avsikt är inte att sälja fastigheten. Skulle föreningen sälja fastigheten så skulle uppskjuten skatt aktualiseras.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,71-5 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	672 843	659 678
Årsavgifter parkeringsplatser	44 730	37 260
Kall- och varmvatten	50 615	49 645
Hushållsström	90 200	66 186
Stadgeenlig pantsättnings- och överlåtelseavgifter	3 570	0
Övernattningsslägenhet	9 300	2 150
	871 258	814 919

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten och avlopp samt renhållning.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	-189 511	-206 177
Vatten och avlopp	-69 537	-66 300
Städning och renhållning	-42 667	-45 498
Fastighetsförsäkringspremier	-22 554	-24 260
Fastighetsskötsel och förvaltning	-71 401	-70 612
Reparation och underhåll av fastighet	-19 192	-9 374
Övriga fastighetskostnader	-62 966	-9 619
IT-tjänster	0	-25 290
Programvaror	-1 350	-1 350
	-479 178	-458 480

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	-2 705	0
Pant- och överlåtelseavgifter	-3 675	-1 207
Bankkostnader	-2 983	-2 667
Ersättning till revisor	-10 625	-9 625
Redovisningstjänster	-41 656	-37 752
Föreningsavgifter	-15 300	-7 439
Övriga kostnader	-5 562	-800
	-82 506	-59 490

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 349 692	44 349 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 349 692	44 349 692
Ingående avskrivningar	-1 102 992	-577 647
Årets avskrivningar	-525 345	-525 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 628 337	-1 102 992
Utgående redovisat värde	42 721 355	43 246 700

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 241	47 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 241	47 241
Ingående avskrivningar	-15 893	-6 445
Årets avskrivningar	-9 448	-9 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 341	-15 893
Utgående redovisat värde	21 900	31 348

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 119 875	8 208 375
	8 119 875	8 208 375

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Varbergs Sparbank 296-3	1,64	2025-10-31	2 854 125	2 883 625
Varbergs Sparbank 290-6	1,55	2024-10-31	2 854 125	2 883 625
Varbergs Sparbank 247-6	4,49	2026-10-31	2 854 125	2 883 625
			8 562 375	8 650 875
Kortfristig del av långfristig skuld			88 500	88 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	58 310	57 651
Övriga upplupna kostnader	12 500	35 045
	70 810	92 696

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 700 000	21 700 000
	21 700 000	21 700 000

Varberg / 2024

Monika Karlsson
Ordförande

Peter Davidsson

Lars Werner

John Larsson

Frida Johansson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats / 2024

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor