

Årsredovisning
för
Brf Klippan i Kungshamn

769618-1192

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Klippan i Kungshamn 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

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter eller lokal till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har 23 lägenheter som upplåts som bostadsrätt samt två gästlägenheter. Föreningen äger även andelen A4.

Under året har föreningen genom sitt helägda dotterbolag Kungshamn Suites AB 559288-5817 förmedlar rum samt bedriver restaurang verksamheten. År 2023 har verksamhetens resultat varit negativt.

Föreningen är i skattesynpunkt en oäkta bostadsrättsförening. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar AB. Föreningen har adressen Hotellgatan 6, 456 31 Kungshamn.

Föreningen har sitt säte i Vara.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av tre till sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammanställning:

Ordinarie styrelseledamöter

Jan Brissman (ordförande)

Ludvig Helén
Sonja Lejmark
Mikael Axelsson
Thomas Tryggvebo

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

2024

2024

2024

Styrelsesuppleanter

Philip Grönberg

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Ordinarie revisorer

Xuan Tu (auktoriserad revisor)

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten (byggnad och mark) Sotenäs Gravarne 59:1 till ett marknadsvärde på 73 miljoner (extern värdering - Newsec).

På fastigheten finns två byggnader, som består av 23 bostadsrätter och två gästlägenheter. Ytorna fördelar som följer:

Total yta 2 149 kvm

Varav uthyrd del restaurang 427 kvm

Varav bostadsrätter 1 216 kvm

Resterande ytor (506 kvm) är gemensamhetsytor i form av trappuppgångar, förråd, bast och relax samt två gemensamma tvättstugor.

Underhåll

Underhåll sker enligt underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens verksamheten i det helägda dotterbolaget Kungshamn Suites AB 559288-5817 har utvecklats negativt och har fått aktieägartillskott.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har under 2024 en betydligt lägre inflation men fortsatt höga räntor. Förhoppningen är att även räntan under 2024 ska bli lägre vilket har mycket stor betydelse för föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen består av 23 medlemmar.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 765	1 707	1 506	1 652	1 672
Resultat efter finansiella poster	-1 112	-409	-287	203	-512
Soliditet (%)	69,1	69,6	69,6	69,5	69,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 141	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 063	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	17 784	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-128	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	15,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	171	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,3	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust belastas av avskrivningar, nedskrivning av aktier i dotterbolag och inte minst höga räntekostnader. Budgeterad lividitet 2024 är att den ska vara balanserad dvs +/- noll. Detta innebär att resultatet 2024 per definition blir negativt med årets avskrivningar ca 500 000 kr. Vidare har vi en andel som är till försäljning vilket förväntas öka lividiteten. Månadsavgifterna har höjts med 20 % per 1/1 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 394 233	3 903 913	480 000	-4 375 983	-409 232	52 992 931
Disposition av föregående års resultat:			96 000	-505 232	409 232	0
Årets resultat					-1 112 427	-1 112 427
Belopp vid årets utgång	53 394 233	3 903 913	576 000	-4 881 215	-1 112 427	51 880 504

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 881 215
årets förlust	-1 112 427
	-5 993 642

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	96 000
avräknas mot uppskrivningsfond	-3 903 913
i ny räkning överföres	-2 185 729
	-5 993 642

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	1 764 643	1 707 225
Övriga intäkter		183 263	68 572
		1 947 906	1 775 797
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-830 318	-800 977
Övriga kostnader		-223 838	-122 390
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-538 165	-618 312
		-1 592 321	-1 541 679
Rörelseresultat		355 585	234 118
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	-300 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 631	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 174 643	-643 486
		-1 468 012	-643 351
Resultat efter finansiella poster		-1 112 427	-409 233
Resultat före skatt		-1 112 427	-409 233
Årets resultat		-1 112 427	-409 232

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	71 650 927	72 100 618
Inventarier, verktyg och installationer	5	335 136	355 311
		71 986 063	72 455 929
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	335 000	325 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 800 000	1 800 000
		2 135 000	2 125 000
Summa anläggningstillgångar		74 121 063	74 580 929
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		324 561	187 433
Aktuella skattefordringar		73 640	150 491
Övriga fordringar		1 789	315 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		200 092	165 727
		600 082	819 540
<i>Kassa och bank</i>		384 735	845 007
Summa omsättningstillgångar		984 817	1 664 547
SUMMA TILLGÅNGAR		75 105 880	76 245 476

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 394 233	53 394 233
Uppskrivningsfond		3 903 913	3 903 913
Fond för yttre underhåll		576 000	480 000
		57 874 146	57 778 146
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 881 215	-4 375 983
Årets resultat		-1 112 427	-409 232
		-5 993 642	-4 785 215
Summa eget kapital		51 880 504	52 992 931
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	1 012 854	1 012 854
Summa avsättningar		1 012 854	1 012 854
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 510 400	21 625 600
Summa långfristiga skulder		21 510 400	21 625 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		115 200	115 200
Leverantörsskulder		48 165	100 655
Skulder till koncernföretag		57 770	0
Övriga skulder		92 524	76 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		388 463	321 863
Summa kortfristiga skulder		702 122	614 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 105 880	76 245 476

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 112 427	-409 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	827 864	618 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-284 563	209 651
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-137 128	224 496
Förändring av kortfristiga fordringar		307 974	-400 888
Förändring av leverantörsskulder		-52 490	11 828
Förändring av kortfristiga skulder		189 433	825
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 226	45 912
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-68 298	-163 450
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-300 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-368 298	-163 450
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-115 200	-115 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-115 200	-115 200
Årets kassaflöde		-460 272	-232 738
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		845 007	1 077 745
Likvida medel vid årets slut		384 735	845 007

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och from 2023 beräknas även nycketal enligt BFNAR 2023:1.

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 underhållsplan.

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:

Stomme inkl innerväggar:	1 %
VVS:	2 %
Fasad:	2 %
Fönster:	2 %
El:	2 %
Inre ytskikt och vitvaror	5 %
Tak:	2,5 %
Övrigt/fastighetsinventarier	3,33 %
Maskiner och inventarier	10-33 %

Skatter

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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.

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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	1 285 242	1 179 304
Månadsavgifter extra för de som inte hyr ut	0	4 848
Hysesintäkt gästlägenhet	133 047	173 073
Hysesintäkt driftbolag, restarangdel	280 000	350 000
Hysesintäkt övrigt	66 354	0
	1 764 643	1 707 225

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och bredband men inte el.

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Nedskrivningar	-300 000	0
	-300 000	0

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 502 778	71 502 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 502 778	71 502 778
Ingående avskrivningar	-4 318 927	-3 869 236
Årets avskrivningar	-449 691	-449 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 768 618	-4 318 927
Ingående uppskrivningar	4 916 767	4 916 767
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 916 767	4 916 767
Utgående redovisat värde	71 650 927	72 100 618
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	71 650 927	72 100 618
Verkligt värde	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden byggnader	23 287 000	23 287 000
Taxeringsvärden mark	5 683 000	5 683 000
	28 970 000	28 970 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 458 036	1 294 586
Inköp	68 299	163 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 526 335	1 458 036
Ingående avskrivningar	-1 102 725	-934 104
Årets avskrivningar	-88 474	-168 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 191 199	-1 102 725
Utgående redovisat värde	335 136	355 311

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 000	325 000
Lämnat aktieägartillskott	310 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	635 000	325 000
Årets nedskrivningar	-300 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-300 000	0
Utgående redovisat värde	335 000	325 000

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kungshamn Suites AB	100	100	250	335 000
				335 000

	Org.nr	Säte
Kungshamn Suites AB	559288-5817	Kungshamn

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 800 000	1 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 800 000	1 800 000
Utgående redovisat värde	1 800 000	1 800 000

Avser brf andel A4.

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 012 854	1 012 854
Belopp vid årets utgång	1 012 854	1 012 854

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sparbanken Tanum	6,34	2024-04-14	21 625 800	21 740 000
			21 625 800	21 740 000
Kortfristig del av långfristig skuld			115 200	115 200

Långfristig del exklusive kortfristig del 21 515 600 kr.

Långfristig del som förfaller senare än 5 år efter balansdagen: 21 049 600 kr

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	538 165	618 312
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	300 000	0
Övrigt	-10 301	571
	827 864	618 883

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av höjningar av räntor, energipriser och kriget i Ukraina kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att ovanstående påverkar föreningen och styrelsen bevakar löpande behovet att eventuellt höja månadsavgifterna. Månadsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 20 %.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Vara den dag som framgår av den elektroniska signeringen.

Jan Brissman
Ordförande

Ludvig Helén

Thomas Tryggvebo

Sonja Lejmark

Mikael Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Xuan Tu
Auktoriserad revisor

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

JAN BRISSMAN 196104176018

a706f464-75fd-4901-ad92-4dfc03051276 - 2024-06-11 18:32:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b965f701-88db-4532-a3d2-13a081e9eb39 - SE

SONJA LEJMARK 19500724-8569

80b7f4ba-0422-414f-9bbb-faf9a12880d8 - 2024-06-11 18:52:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8d1f7211-4d14-4542-b053-827c45dcbe20 - SE

LUDVIG HELÉN 198310201432

3f2c75d9-9faa-4dcc-8333-f7c727c7e91f - 2024-06-12 09:29:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f24dd1d1-e449-474c-8e1c-b7dcc5b5ff09 - SE

THOMAS TRYGGVEBO 196907114919

2f22a724-69d8-4c97-b1d3-d012002e5353 - 2024-06-12 13:19:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a13494f1-0fbe-4a0c-87e4-a51524c7d3ed - SE

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

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