

Årsredovisning

Brf Västra Kärna 1

769631-3878

Styrelsen för Brf Västra Kärna 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 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 15 st bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-18. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-15.

Föreningens fastigheter med beteckningarna Kungälv Torsby 1:35 och Kungälv Torsby 1:36 innehas med äganderätt.

Föreningen är medlem i Västerhöjdens Samfällighetsförening som förvaltar Torsby Ga:7. Samfälligheten tillhandahåller vatten och ombesörjer underhåll av vatten, avlopp, snöröjning och flisupptagning liksom skötsel av grönytor och vägar. I framtiden kommer pågående och framtida byggnation på Västerhöjden också ingå i samfälligheten genom lantmäteriförrättning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning är värmepump med luftåtervinning.

Fastigheten bebyggdes år 2016. Fastigheten består av 6 st byggnader med 15 bostäder på 2 st våningar. I mån av plats har de boende via samfälligheten tillgång till avgiftsfri gäst- och boendeparkering. De tre parkeringarna finns längs med Västerhöjden. Den närmaste parkeringen, vid dammen, har en kapacitet på 13 bilar.

Byggnadernas värdeår är 2017. Byggnadernas totalyta är 1.795 kvm, varav 1.716 kvm utgör lägenhetsyta och 78 kvm förråd och soprum.

Föreningens årsavgift höjs från 2024-01-01 med 12% på grund av höjd räntekostnad.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Ekonomipartner AB.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Föreningens underhållsplan är under uppbyggnad.

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Antal medlemmar vid årets ingång var 28 st. Under året har 3st bostadsrätter överlåtits. Antalet medlemmar vid årets utgång var 29 st.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning. Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar och betalas av säljaren.

Styrelsen har hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04 och extra föreningsstämma 2023-12-10.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma har bestått av:

Jimmy Rodal, ordförande
Robert Debski, kassör
Adam Thelin, sekreterare
Jonas Almqvist, suppleant

Styrelsen efter ordinarie föreningsstämma har bestått av:

Jimmy Rodal, ordförande
Robert Debski, kassör
Adam Thelin, sekreterare
Jonas Almqvist, suppleant

Extern revisor: Ulf Borén, RSM

Valberedning:

Johnny Bergström
Joakim Larsson

På extra föreningsstämma så har revisor ändrats från Ulf Borén till Magnus Nyman.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	845	773	755	755
Resultat efter finansiella poster	-270	-216	-57	-244
Soliditet %	69	69	69	68
Årsavgift (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	475			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98			
Skuldsättning (kr) per kvm total yta	10 081			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	10 081			
Sparande (kr) per kvadratmeter	117			
Räntekänslighet %	21			
Energikostnad (kr) per kvm	60			

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen går med förlust, dock ryms förlusten inom avskrivningarna och resultatet ger ett sparande om 117 kr/kvm (se nyckeltal). Årsavgifterna har höjts och kommer att ytterligare höjas såväl 2025 som 2026 utifrån vad nu kan bedömas för anpassning efter höjda räntekostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser/upp- låtelseavg.	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 100 000	8 336 137	240 282	-9 847 427	-216 353
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-216 353	216 353
Årets resultat					-269 653
Belopp vid årets utgång	42 100 000	8 336 137	240 282	-10 063 780	-269 653

	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 612 639
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Årets resultat	-269 653
Belopp vid årets utgång	40 342 986

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ursprungliga upplåtelseavgifter 11.700.000 kr ianspråktagas för, att täcka balanserad förlust inkl. årets resultat med 10.333.433 kr, överföring till fond för yttre underhåll med 605.705 kr samt till resterande del 760.862 kr förs till fri dispositionsfond.

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
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	845 259	773 269
Övriga rörelseintäkter		13 362	15 586
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		858 621	788 855
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-317 899	-305 245
Personalkostnader	5	-7 588	-7 478
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-477 000	-477 000
Summa rörelsekostnader		-802 487	-789 723
Rörelseresultat		56 134	-868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 804	-215 485
Summa finansiella poster		-325 787	-215 485
Resultat efter finansiella poster		-269 653	-216 353
Resultat före skatt		-269 653	-216 353
Årets resultat		-269 653	-216 353

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	57 729 872	58 206 872
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		57 729 872	58 206 872
Summa anläggningstillgångar		57 729 872	58 206 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		158 640	128 403
Aktuella skattefordringar		578	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 949	36 442
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		203 167	164 849
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		647 295	617 431
<i>Summa kassa och bank</i>		647 295	617 431
Summa omsättningstillgångar		850 462	782 280
SUMMA TILLGÅNGAR		58 580 334	58 989 152

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser / Upplåtelseavgifter		42 100 000	42 100 000
Uppskrivningsfond	9	8 336 137	8 336 137
Fond för yttre underhåll		240 282	240 282
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 676 419</i>	<i>50 676 419</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 063 780	-9 847 427
Årets resultat		-269 653	-216 353
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-10 333 433</i>	<i>-10 063 780</i>
Summa eget kapital		40 342 986	40 612 639
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 000 000	17 934 300
Summa långfristiga skulder		12 000 000	17 934 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 934 300	186 000
Leverantörsskulder		33 100	7 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	269 948	248 507
Summa kortfristiga skulder		6 237 348	442 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 580 334	58 989 152

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	56 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	477 000
Erhållen ränta	17
Erlagd ränta	-325 804
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>207 347</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-38 318
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	46 835

Kassaflöde från den löpande verksamheten 215 864

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-186 000
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -186 000

Årets kassaflöde 29 864

Likvida medel vid årets början 617 431

Likvida medel vid årets slut 647 295

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ

Byggnader (komponenter)

Nyttjandeperiod

40-120 år

Fastighetslån

Lån med omsättningsdag inom 12 månader från balansdag rubriceras i årsredovisningen som kortfristig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = andel eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt = totala årsavgifter / totala antalet kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm total yta byggnader = totala räntebärande skulder / totala antalet kvm byggnadsyta.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = totala räntebärande skulder / totala antalet kvm upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm = årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll / totala antalet kvm upplåten och uthyrd yta.

Räntekänslighet = totala räntebärande skulder / årsavgift; ger ett procenttal som årsavgifterna skulle behöva höjas för oförändrat resultat vid 1 procents högre ränta allt annat lika.

Energikostnad per kvm = totala kostnader för vatten och el / totala antalet kvm upplåten och uthyrd yta.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	845 259	773 269
	Summa	845 259	773 269

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår vatten o avlopp, sopor och snöröjning.

Not 4	Rörelsens kostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	3 961	28 583
	Fastighetsel	5 431	5 916
	Sophämtning	31 242	31 881
	Försäkringspremie	33 439	29 476
	Samfällighetsavgift	153 000	117 000
	Förvaltningsavgift	41 325	35 607
	Styrelsearvoden	24 150	23 800
	Revision	16 206	24 575
	Bankkostnader	3 773	3 796
	Datakommunikation	2 227	3 329
	Övriga kostnader	3 145	1 282
		317 899	305 245

Not 5	Personal	2023	2022
-------	----------	------	------

Föreningen har inga anställda. Personalkostnaderna avser sociala avgifter kopplade till styrelsearvoden.

Not 6	Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag	2023	2022
	Ränteintäkter	17	–
	Räntekostnader	325 804	215 485
	<i>Summa</i>	<i>325 821</i>	<i>215 485</i>

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 979 300	60 979 300
	Utgående anskaffningsvärden	60 979 300	60 979 300
	Ingående avskrivningar	-2 772 428	-2 295 428
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-477 000	-477 000
	Utgående avskrivningar	-3 249 428	-2 772 428
	Redovisat värde	57 729 872	58 206 872
	Taxeringsvärde byggnad	20 820 000	20 820 000
	Taxeringsvärde mark	7 655 000	7 655 000

Det föreligger en latent skatteskuld avseende skillnaden mellan bokföringsmässigt och skattemässigt anskaffningsvärde för föreningens fastigheter med 1 717 tkr. Denna skatt utlöses endast i det fall att fastigheterna säljs, varför skulden ej upptages i balansräkningen.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Försäkring	5 699	4 942
	Samfällighetsavgift	38 250	31 500
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 949	36 442

Not 9	Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	8 336 137	8 336 137
	<i>Förändringar av uppskrivningsfond</i>		
	Belopp vid årets utgång	8 336 137	8 336 137

Not 10	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	17 004 300	17 190 300
	Långivare Danske Bank		
	Lån 1: Räntesats Rörligt 5.934.300kr		
	Lån 2: Räntesats 1,25% 12.000.000kr bundet t om 2025-06-30		

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda månadsavgifter	239 266	213 068
	Övrigt	30 682	35 439
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 948	248 507

Not 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 050 000	49 050 000

UNDERSKRIFTER

Kungälv den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jimmy Rodal

Adam Thelin

Robert Debski

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

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 09:10

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson · 30.04.2024 13:51

DOCUMENT ID:

B11j380WR

ENVELOPE ID:

SJ-SsURZ0-B11j380WR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Västra Kärna 1 2023-12-31.pdf

11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS JIMMY INGEMAR RODAL dockers70@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 17:59 30.04.2024 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/06) IP: 31.208.29.3
2. ADAM HANS AXEL THELIN adam.ha.thelin@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 18:08 01.05.2024 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/24) IP: 155.4.128.53
3. ROBERT DEBSKI robertdebski5@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 22:44 01.05.2024 22:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/29) IP: 81.227.71.68
4. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2024 09:10 02.05.2024 09:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/28) IP: 83.223.18.40

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed