

Årsredovisning 2023

Brf Smögenhamnen

769630-7284



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smögenhamnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-06.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kleven 2:45	2015	Sotenäs
Kleven 2:46	2015	Sotenäs
Kleven 2:47	2015	Sotenäs
Kleven 2:53	2015	Sotenäs
Kleven 2:54	2015	Sotenäs
Kleven 2:55	2015	Sotenäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos BSB Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 648 kvm. Byggnadernas totalyta är 648 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mickael Westberg	Ordförande
Jacob Nilsson	Styrelseledamot
Lena Christenson Duus	Styrelseledamot

Revisorer

Magnus Blomstrand	Internrevisor
-------------------	---------------

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2017 ● Värmepump

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Telia med öppen fiber
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Fortum
Elnätsleverantör	Ellevio
Renhållning och VA	Rambo
Värmepump	Kyl- och värmepumpcenter

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheterna bebyggdes på 1870-talet med en sjöräddningsstation och hus för fiskberedningsverksamhet. Här har en omfattande fiskhantering bedrivits med bland annat levande lagring av hummer. Verksamheten avvecklades på 1980-talet och därefter har det bedrivits restaurang och diskotekverksamhet i byggnaderna fram till 2010. De gamla byggnaderna revs 2011 och byggnation av nuvarande byggnader i BRF'n startades i oktober 2015 och var helt färdigställda sommaren 2016.

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus mot den lilla hamnen åt väster samt ett likadant flerbostadshus inne "på gården". I varje huskropp finns sex likadana lägenheter om 54 kvm vardera. Emellan de bägge huskropparna finns ett gemensamt förråd och serviceutrymme. I bryggan mot hamnen finns en båtplats vardera till lägenheterna i första våningen vilka utnyttjas med servitut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10% och 2023-12-01 med 45%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	500 760	423 000	423 000	423 000
Resultat efter fin. poster	-94 404	-142 582	-69 000	-60 000
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	20 000	20 000	-	-
Taxeringsvärde	20 909 000	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	773	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 588	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 588	8 681	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	94	19	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	136	233	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	85	77	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	310	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	1,27	-	-
Räntekänslighet (%)	11,11	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat är pga avskrivningar och ger ingen påverkan på framtida ekonomiska åtaganden. Det har också skett en kraftig avgiftshöjning för att motverka räntehöjningar och säkerställa föreningens ekonomi framöver.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	25 000 000	-	-	25 000 000
Fond, yttre underhåll	20 000	-	-	20 000
Balanserat resultat	-254 608	-142 582	-	-397 190
Årets resultat	-142 582	142 582	-94 404	-94 404
Eget kapital	24 622 810	0	-94 404	24 528 406

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-397 190
Årets resultat	-94 404
Totalt	-491 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	188 000
Balanseras i ny räkning	-679 594
	-491 594

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	500 760	423 216
Övriga rörelseintäkter	3	19 553	60
Summa rörelseintäkter		520 313	423 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-196 362	-265 260
Övriga externa kostnader	8	-72 511	-73 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 004	-155 000
Summa rörelsekostnader		-423 877	-493 944
RÖRELSERESULTAT		96 436	-70 668
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 589	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-194 429	-71 914
Summa finansiella poster		-190 840	-71 914
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-94 404	-142 582
ÅRETS RESULTAT		-94 404	-142 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	29 837 496	29 992 500
Summa materiella anläggningstillgångar		29 837 496	29 992 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 837 496	29 992 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 699	2 939
Övriga fordringar	11	19 714	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 341	7 643
Summa kortfristiga fordringar		55 754	10 587
Kassa och bank			
Kassa och bank		300 568	293 523
Summa kassa och bank		300 568	293 523
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		356 322	304 110
SUMMA TILLGÅNGAR		30 193 818	30 296 610

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 000 000	25 000 000
Fond för yttre underhåll		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		25 020 000	25 020 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-397 190	-254 608
Årets resultat		-94 404	-142 582
Summa fritt eget kapital		-491 594	-397 190
SUMMA EGET KAPITAL		24 528 406	24 622 810
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	5 565 000
Summa långfristiga skulder		0	5 565 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 565 000	60 000
Leverantörsskulder		10 416	691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	89 996	48 109
Summa kortfristiga skulder		5 665 412	108 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 193 818	30 296 610

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	96 436	-70 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	155 004	155 000
	251 440	84 332
Erhållen ränta	3 589	0
Erlagd ränta	-192 132	-71 914
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62 897	12 418
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 167	2 364
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 315	26 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 045	41 696
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	-60 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 045	-18 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	293 523	311 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	300 568	293 523

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smögenhamnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	500 760	423 216
Summa	500 760	423 216

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	31	0
Elprisstöd	19 522	0
Övriga rörelseintäkter	0	60
Summa	19 553	60

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	0	19 095
Summa	0	19 095

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Ventilation	5 154	0
Summa	5 154	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	88 312	151 018
Vatten	54 971	49 946
Sophämtning	21 274	0
Summa	164 557	200 964

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	19 501	17 901
Samfällighet	7 150	27 300
Summa	26 651	45 201

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	0	533
Övriga förvaltningskostnader	3 234	8 350
Revisionsarvoden	33 952	11 274
Ekonomisk förvaltning	35 325	53 527
Summa	72 511	73 684

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	194 429	71 914
Summa	194 429	71 914

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 000 000	31 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 000 000	31 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 007 500	-852 500
Årets avskrivning	-155 004	-155 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 162 504	-1 007 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 837 496	29 992 500
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 500 000</i>	<i>15 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 902 000	0
Taxeringsvärde mark	10 007 000	0
Summa	20 909 000	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 714	5
Summa	19 714	5

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	8 466	0
Förvaltning	6 875	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 643
Summa	15 341	7 643

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,95 %	5 565 000	5 625 000
Summa			5 565 000	5 625 000
Varav kortfristig del			5 565 000	60 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 265 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	11 299	0
Utgiftsräntor	2 297	0
Förutbetalda avgifter/hyror	56 400	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	48 109
Beräknat revisionsarvode	20 000	0
Summa	89 996	48 109

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 565 000	18 565 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mickael Westberg
Ordförande

Lena Christenson Duus
Styrelse

Jacob Nilsson
Styrelse

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Blomstrand
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.08.2024 17:08

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.07.2024 22:37

DOCUMENT ID:

r1ZvYBDIdA

ENVELOPE ID:

rJwFBwe00-r1ZvYBDIdA

DOCUMENT NAME:

Brf Smögenhamnen, 769630-7284 - Årsredovisning 2023.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jacob Nilsson jacobnilsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.07.2024 23:17 13.07.2024 23:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/05) IP: 94.234.112.24
2. Mickael Westberg mikael.westberg2@gmail.com	 Signed Authenticated	14.07.2024 01:00 14.07.2024 00:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/13) IP: 81.224.214.83
3. Lena Pernilla C Christenson Duus duuslena@gmail.com	 Signed Authenticated	26.08.2024 16:52 26.08.2024 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/10) IP: 94.191.136.137
4. MAGNUS BLOMSTRAND magnus.blomstrand@volvocars.com	 Signed Authenticated	26.08.2024 17:08 26.08.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/13) IP: 194.218.10.147

* 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