

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Villa Maria**

769631-0668

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villa Maria 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kålgården 5 i Uddevalla. Fastigheten består av 4 lägenheter.

1 st 1:a

1 st 4:a

2 st 3.or

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Uddevalla kommun.

### Årsavgifter

Under räkenskapsåret har styrelsen tagit beslut om att höja avgifterna med 31%, en höjning som var nödvändig på grund av de höjda räntekostnader i samband med omläggningen av föreningens lån hos SEB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	279	235	232	227
Resultat efter finansiella poster	88	107	98	95
Soliditet (%)	68	67	67	66
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	758	632	623	611
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	92	92
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 347	7 522	7 697	7 872
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 347	7 522	7 697	7 872
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	203	167	216
Räntekänslighet (%)	969	1 189	1 235	1 289
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210	215	199	161

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	105 742	217 301	16 945	5 339 988
Disposition av föregående års resultat:			16 945	-16 945	0
Avsättning yttre underhåll		6 076	-6 076		0
Årets resultat				-5 735	-5 735
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>111 818</b>	<b>228 170</b>	<b>-5 735</b>	<b>5 334 253</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	228 170
årets förlust	-5 735
	<b>222 435</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	6 356 216 079 <b>222 435</b>
---	------------------------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		278 882	235 383
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>278 882</b>	<b>235 383</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-134 988	-123 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-52 560	-52 560
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-187 548</b>	<b>-175 773</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 334</b>	<b>59 610</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 069	-42 665
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-97 069</b>	<b>-42 665</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 735</b>	<b>16 945</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 735</b>	<b>16 945</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 735</b>	<b>16 945</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	7 576 352	7 628 912
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 576 352</b>	<b>7 628 912</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 576 352</b>	<b>7 628 912</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 398	0
Övriga fordringar		9	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 443	9 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 850</b>	<b>9 510</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		300 589	310 571
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>300 589</b>	<b>310 571</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>312 439</b>	<b>320 081</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 888 791</b>	<b>7 948 993</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 000 000	5 000 000
Reservfond		111 818	105 742
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 111 818</b>	<b>5 105 742</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		228 170	217 301
Årets resultat		-5 735	16 945
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>222 435</b>	<b>234 246</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 334 253</b>	<b>5 339 988</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3, 4	2 460 000	2 520 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 460 000</b>	<b>2 520 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	60 000	60 000
Leverantörsskulder		1 228	992
Skatteskulder		12 432	11 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 878	16 101
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>94 538</b>	<b>89 005</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 888 791</b>	<b>7 948 993</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		91 334	59 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		52 560	52 560
Erlagd ränta		-93 333	-41 420
Betald inkomstskatt		12 425	1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>62 986</b>	<b>70 751</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 398	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-935	-717
Förändring av leverantörsskulder		236	-961
Förändring av kortfristiga skulder		-10 871	1 869
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>50 018</b>	<b>70 942</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-60 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-9 982</b>	<b>10 942</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		310 571	299 629
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>300 589</b>	<b>310 571</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.



### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 000 000	8 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-371 088	-318 528
Årets avskrivningar	-52 560	-52 560
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-423 648</b>	<b>-371 088</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 576 352</b>	<b>7 628 912</b>

### Not 3 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 520 000 (2 580 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 460 000	2 520 000
	<b>2 460 000</b>	<b>2 520 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	60 000	60 000
	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	2 220 000	2 280 000
	<b>2 220 000</b>	<b>2 280 000</b>

### Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 400 000	3 400 000
	<b>3 400 000</b>	<b>3 400 000</b>

Uddevalla 2024-06-28



Jan Jonsson



Nathalie Antropowa



Anna Sarsten

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-

Niclas Carlén  
Intern revisor