

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Smögenboden 2

Org.nr. 769631-4124

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassalödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	12

Brf Smögenboden 2

Org.nr 769631-4124

Styrelsen för Brf Smögenboden 2 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bolaget har sitt säte i Sotenäs kommun.

Styrelse
Ordförande Ulf Seger
Ledamot Emelie Didrik
Ledamot Anders Josefsson
Ledamot Daniel Edgren
Ledamot Erik Johansson Lundin
Suppleant Åsa Pettersson

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Anna och Patrik Berger.

Auktoriserad revisor
David Johansson, Mazars AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från allabrf till Smögenboden förvaltning AB.

Den regelbundna kontrollen av klimatanläggningar inkl filterbyte skedde i mars och oktober. Det har genomförts regelbundna serviceåtgärder på hissarna. Föreningen har under 2023 tagit beslut, tillsammans med Brf Smögenboden 3, att låta Brunata, som sköter avläsningen av förbrukning av el, varm och kallvatten, uppgradera sina mätare och sensorer för att säkerställa korrekt avläsning för varje lägenhet.

Föreningsstämman hölls digitalt, den 11 juni kl 11. Föreningen hade den gemensamma städdagen tillsammans med Brf Smögenboden 3 på Annandag Påsk. Dagen avslutades med korygrillning som Svensk Fastighetsförmedling stod för.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning KLEVEN 2:62. Föreningen innehar marken med äganderätt. Nybyggnadsår 2018. Totalyta (m²): 1 689.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningens fastighet består av 3 st bostadshus i 2-3 plan med källare vis nedgrävd. 29 lägenheter om 1-3 rum och kök. 1 st parkeringsplats i garage tillhör varje bostadsrätt, upplåts via

föreningens delägda dotterbolag Smögenboden Parkeringsaktiebolag. Föreningens del av garaget uppgår till 1320kvm.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Brf Smögenboden 2

Org.nr 769631-4124

Antalet medlemmar vid årets början och slut var 47. Det har skett 1 överlåtelse. 2 st har utträtt och 2 st har upptagits.

Upplysningar om negativt resultat

Föreningen har ett negativt resultat, vilket främst beror på ökade räntekostnader och betydande avskrivningar på föreningens fastighet. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att förbättra föreningens ekonomi, som nu visar ett positivt kassaflöde.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 621 933	1 248 560	1 404 387	1 197 007
Resultat efter finansiella poster	-507 233	-463 456	-221 055	-408 393
Soliditet (%)	75	75	75	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	822	656	695	602
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	86	83	85
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 311	13 422	13 488	13 577
Skuldsättning per kvm	7 471	7 533	7 570	7 620
Sparande per kvm	66	92	235	124
Energikostnad per kvm	184	161	117	96
Räntekänslighet	16	21	19	23

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande: Årets resultat + avskrivningar/total yta

Räntekänslighet: Hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 %.

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter.

Förändringar i eget kapital (EK)

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 405 000	436 000	-1 774 430	-463 456	69 603 115
Reservering fond för yttre underhåll	0	122 000	-122 000	0	0
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma	0	0	-463 456	463 456	0
Årets resultat	0	0	0	-507 233	-507 233
Belopp vid årets utgång	71 405 000	558 000	-2 359 886	-507 233	69 095 882

Brf Smögenboden 2

Org.nr 769631-4124

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 359 885
Årets resultat	-507 233
Summa	-2 867 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond yttre underhåll	122 000
Balanseras i ny räkning	-2 989 118
Summa	-2 867 118

Brf Smögenboden 2

Org.nr 769631-4124

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 621 933	1 248 560
Övriga rörelseintäkter		68 417	32 746
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 690 350	1 281 306
Rörelsekostnader			
Operativ drift och underhåll	3	-725 559	-625 992
Administration och förvaltning	4	-99 818	-91 867
Personalkostnader	5	-39 426	-40 229
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-618 000	-618 000
Summa rörelsekostnader		-1 482 802	-1 376 088
Rörelseresultat		207 548	-94 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-714 789	-368 674
Summa finansiella poster		-714 781	-368 674
Resultat efter finansiella poster		-507 233	-463 456
Resultat före skatt		-507 233	-463 456
Årets resultat		-507 233	-463 456

Brf Smögenboden 2

Org.nr 769631-4124

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	91 085 291	91 703 291
Summa materiella anläggningstillgångar		91 085 291	91 703 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	26 000	26 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 000	26 000
Summa anläggningstillgångar		91 111 291	91 729 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		324 410	210 850
Övriga fordringar	8	106	437 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 905	124 887
Summa kortfristiga fordringar		396 421	772 864
Kassa och bank			
Kassa och bank		357 407	304 806
Summa kassa och bank		357 407	304 806
Summa omsättningstillgångar		753 828	1 077 670
Summa tillgångar		91 865 119	92 806 961

Brf Smögenboden 2

Org.nr 769631-4124

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital		71 963 000	71 841 000
Summa bundet eget kapital		71 963 000	71 841 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 359 885	-1 774 429
Årets resultat		-507 233	-463 456
Summa fritt eget kapital		-2 867 118	-2 237 885
Summa eget kapital		69 095 882	69 603 115
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	7 062 500
Summa långfristiga skulder		0	7 062 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	22 475 000	15 600 000
Leverantörsskulder		37 355	56 383
Skatteskulder		28 420	29 350
Övriga skulder		28 259	16 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 204	439 407
Summa kortfristiga skulder		22 769 238	16 141 346
Summa eget kapital och skulder		91 865 119	92 806 961

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital			
Rörelseresultat		207 548	-94 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		618 000	618 000
Erhållen ränta m.m.		8	0
Erlagd ränta		-714 789	-368 674
Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		110 767	154 544
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-113 560	7 394
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		490 003	-372 801
Minskning(-)/ökning(+ av leverantörsskulder		-19 028	3 288
Minskning(-)/ökning(+ av kortfristiga skulder		-228 081	97 926
Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		129 334	-264 193
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		240 101	-109 649
Investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-187 500	-112 500
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten		-187 500	-112 500
Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar		52 601	-222 148
Förändring av likvida medel			
Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys		52 601	-222 148
Likvida medel vid periodens början		304 806	526 954
Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)		52 601	-222 148
Likvida medel vid periodens slut		357 407	304 806

Brf Smögenboden 2

Org.nr 769631-4124

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Brf Smögenboden 2

Org.nr 769631-4124

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ av tillgång	Antal år
Byggnader	120

Noter till resultaträkning

2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 102 352	930 624
Hysesintäkter, garage och p-platser	182 000	138 750
Debiterade vatten- och energikostnader	286 414	176 707
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 189	959
Övrigt	46 978	1 520
Summa	1 621 933	1 248 560

3 Operativ drift och underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsel	442 641	359 628
Vatten och avlopp	109 472	124 410
Trädgårds-, fastighetsskötsel	6 541	10 083
Hiss	25 216	12 435
Reparation, underhåll, övriga tjänster	71 143	57 686
TV	2 610	3 480
Försäkring	53 725	44 060
Fastighetsskatt	14 210	14 210
Summa	725 559	625 992

Brf Smögenboden 2

Org.nr 769631-4124

4 Administration och förvaltning

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	40 241	28 353
Revisionsarvode	22 812	22 188
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	15 483	18 203
Konsultarvode	0	5 925
Bankkostnader	5 552	2 863
Övriga kostnader	15 730	14 335
Summa	99 818	91 867

5 Personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	30 000	27 000
Sociala avgifter	9 426	13 229
Summa	39 426	40 229

Noter till balansräkning

6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 535 791	94 535 791
Utgående anskaffningsvärden	94 535 791	94 535 791
Ingående avskrivningar	-2 832 500	-2 214 500
Årets avskrivningar	-618 000	-618 000
Utgående avskrivningar	-3 450 500	-2 832 500
Redovisat värde	91 085 291	91 703 291
Taxeringsvärde byggnader	35 421 000	35 421 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
Summa	42 021 000	42 021 000

7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 000	26 000
Utgående anskaffningsvärden	26 000	26 000
Redovisat värde	26 000	26 000

Brf Smögenboden 2

Org.nr 769631-4124

8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga fordringar intressebolag	0	200 000
Övriga fordringar	106	18 473
Summa	106	218 473

9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	23 300 000	23 300 000

10 Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,658%	7 800 000	7 800 000
Swedbank	2024-02-28	4,658%	7 800 000	7 800 000
Swedbank	2024-03-27	1,54%	6 875 000	7 062 500
Summa			22 475 000	22 662 500
Kortfristig del			22 475 000	15 600 000
Långfristig del			0	7 062 500

Övriga noter

11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut har tagits om en avgiftshöjning på 14% från och med 2024, främst på grund av det försämrade ränteläget.

Brf Smögenboden 2

Org.nr 769631-4124

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Sotenäs kommun

Daniel Edgren

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Emelie Didrik

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Erik Lundin Johansson

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Anders Josefsson

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Ulf Seger

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseordförande

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

David Johansson

Revisor, Auktoriserad