

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Sunds Terrasser 2

Org.nr 769638-4440





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sunds Terrasser 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-21. Nuvarande ekonomiska plan och nuvarande stadgar registrerades 2020-21-21.

Årets resultat visar underskott på 513 tkr (fg år -528 tkr), vilket beror mest på höga driftkostnader bl.a OVK samt högre räntekostnader eftersom föreningen har omsatt ett lån under 2023 med högre räntor.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd och ger inte fullständig täckning till föreningens ekonomi. För att hålla föreningens ekonomi långsiktigt hållbar har styrelsen höjt årsavgifter för att täcka ökade driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, denna klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 231% till 255%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 183 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 670 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har uppfört 2 bostadshus med 34 lägenheter på fastigheten Uddevalla Forshälla-Sund 1:269. Föreningen äger 2 fastigheter Uddevalla Forshälla-Sun 1:269 i Uddevalla Kommun. På fastigheterna finns 2 flerbildshus om 6 plan med 17 lägenheter i varje hus, samt 53 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 2020–2021 med inflyttning som skedde i juni 2021. Fastigheternas adress är Västra Sundskogsvägen 41 och 43 i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	18
4 rum och kök	4
Summa	34

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Carport med el	6
Carport utan el	4
P-platser med el	20
P-platser utan el	21
Handikapplatser	2
Summa	53

Bostäder bostadsrätt	2 464 m ²
Total bostadsarea	2 464 m ²

Årets taxeringsvärde	36 515 000
Taxeringsvärde fg år	36 515 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal fram till 2023-12-31.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Uddevalla Vatten AB	Vatten och avlopp
Uddevalla Energi AB	El och hushållsavfall
Schindler Hiss	Hiss
Tele2	TV/ Bredband/ Telefoni
Riksbyggen ek förening	Ekonomisk förvaltning t o m 2023-12-31
Riksbyggen ek. förening	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning fr o m 2024-01-01
Länsförsäkringar	Försäkring
GARO	Tjänsteleverantör för laddstolparna

Föreningen är delägare med 21,2 andelar i Sundstrands Samfälligheten som förvaltar samtliga allmänna anläggningar såsom vägar, p-platser, grönområden med lekplatser, gång- och cykelvägar mm i området.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 10 tkr och planerat underhåll för 2 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen är nybyggd (2022) och har enligt ekonomisk plan gjort avsättning /reservation till underhållsfond med 52 900 kr årligen, vilket motsvarar 22 kr/m². Budgeterad avsättning för nästkommande verksamhetsår uppgår till 52 900 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer -underhållsservice av värmepumpar	2 249

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Nilsson	Ordförande	2024
Thomas Andersson	Ledamot	2024
Bengt Uvhage	Ledamot	2024
Johan Johansson	Ledamot	2024
Ulla-Marie Lidholm	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Haider Hussein	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arthur Kozak huvudansvarig revisor Audema Revision AB (tidigare LotsRevision AB)	Extern revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har per 2023-12-31 avslutat ekonomisk förvaltning med Riksbygge och tecknat nytt avtal med SBC fr o m 2024-01-01 för tjänster inom ekonomisk förvaltning. Föreningen har fått elbidrag med 65 tkr och bidrag för laddboxar från Naturvårdsverket med 218 tkr som har använts för lösen av lån som tagits för installation av laddboxar.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter (individuellt mätdata för el och vatten) eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 024	1 919	-	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-513	-528	-	-	-
Soliditet %*	73	73	-	-	-
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	6	11	-	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	255	231	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	78	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	751	687	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	203	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	273	-	-	-	-
Ränta kr/kvm	199	110	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 675	13 028	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 675	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	16,9	-	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.



Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust uppgår till -513 tkr, vilket är väsentlig bättre än budgeterade -556 tkr. Detta beror främst på att föreningen har höjt årsavgifterna trots ökade avskrivningar och räntekostnader. Övriga kostnader ligger i samma nivå som föregående år.

I resultatet ingår även avskrivningar med 1 183 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 670 tkr.

Inför 2024 har styrelsen vidtagit åtgärder för att åtgärda förlusten genom beslutad höjning av årsavgiften med 20% fr o m 2024-01-01.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	88 665 000	102 020	-315 924	-528 095
Disposition enl. årsstämmobeslut			-528 095	528 095
Reservering underhållsfond		52 900	-52 900	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 249	2 249	
Årets resultat				-513 009
Vid årets slut	88 665 000	152 671	-894 671	-513 009

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-844 020
Årets resultat	-513 009
Årets fondreservering enligt stadgarna	-52 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 249
Summa	-1 407 680

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 407 680

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 024 008	1 919 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	254 852	120 807
Summa rörelseintäkter		2 278 860	2 039 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-811 874	-824 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 665	-271 595
Personalkostnader	Not 6	-32 858	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 182 624	-1 169 666
Summa rörelsekostnader		-2 300 021	-2 298 760
Rörelseresultat		-21 160	-258 865
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 677
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		420	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-492 269	-270 912
Summa finansiella poster		-491 849	-269 230
Resultat efter finansiella poster		-513 009	-528 095
Årets resultat		-513 009	-528 095
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-52 900	-52 900
Ianspråktagande av underhållsfond		2 249	3 780
Resultat efter fondavsättningar		-563 660	-577 215

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	117 684 558	118 851 890
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	209 176	442 467
Summa materiella anläggningstillgångar		117 893 733	119 294 357
Summa anläggningstillgångar		117 893 733	119 294 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 837	25 603
Övriga fordringar		435 783	107 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	117 337	110 137
Summa kortfristiga fordringar		557 957	243 541
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	671 760	1 041 960
Summa kassa och bank		671 760	1 041 960
Summa omsättningstillgångar		1 229 717	1 285 501
Summa tillgångar		119 123 450	120 579 858



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	88 665 000	88 665 000
Fond för yttre underhåll	152 671	102 020
Summa bundet eget kapital	88 817 671	88 757 738
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−894 671	−315 925
Årets resultat	−513 009	−528 095
Summa fritt eget kapital	−1 407 680	−834 738
Summa eget kapital	87 409 991	87 923 000
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 303 622
Summa långfristiga skulder	10 303 622	20 816 661
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 927 558
Leverantörsskulder	23 354	60 227
Skatteskulder	0	79 504
Övriga skulder	5 001	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	453 924
Summa kortfristiga skulder	21 409 837	11 840 197
Summa eget kapital och skulder	119 123 450	120 579 858



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-513 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	1 182 624
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	669 615
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-314 416
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-74 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	280 753
Investeringsverksamheten	
Investeringar i byggnader & mark	0
Investeringar i inventarier -bidrag laddboxar	218 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	218 000
Finansieringsverksamheten	
Lösen av lån	-548 625
Amortering av lån	-320 328
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-868 953
Årets kassaflöde	-370 200
Likvidamedel vid årets början	1 041 960
Likvidamedel vid årets slut	671 760
Uppllysning om betalda räntor	
För erhållen och betald ränta se notförteckning	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120 år
Stammar, värme, sanitet (VVS)	Linjär	60 år
El	Linjär	60 år
Fasad	Linjär	60 år
Fönster	Linjär	60 år
Inre UH (BRHs ansvar) kök, bad, inre ytskikt	Linjär	120 år
Inre UH (BRFs ansvar) el, radiatorer, grenrör	Linjär	30 år
Hiss	Linjär	25 år
Yttertak	Linjär	40 år
Restpost övrigt	Linjär	120 år
Inventarier – laddstolpar	Linjär	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Sunds Terrasser 2 AB, som ägde fastigheten Uddevalla Forshälla 1:269 i Uddevalla Kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 777 512	1 692 888
Hyrer, p-platser	266 026	232 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 530	-6 600
Summa nettoomsättning	2 024 008	1 919 088

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	72 624	66 096
Övriga ersättningar	78 043	36 140
Övriga sidointäkter	6 083	15 688
Erhållna statliga bidrag	65 011	0
Övriga rörelseintäkter	33 091	2 883
Summa övriga rörelseintäkter	254 852	120 807

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 249	-13 062
Reparationer	-9 650	-7 443
Samfällighetsavgifter	-51 653	-56 794
Försäkringspremier	-23 990	-25 189
Kabel- och digital-TV	-72 244	-46 774
Serviceavtal	-6 538	-1 308
Obligatoriska besiktningar	-82 400	-33 874
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-781
Snö- och halkbekämpning	-16 032	-25 498
Förbrukningsinventarier	-10 475	-1 955
Vatten	-142 558	-78 339
Fastighetsel	-358 752	-495 818
Sophantering och återvinning	-33 393	-22 636
Förvaltningsarvode drift	-1 942	-15 175
Summa driftskostnader	-811 874	-824 644



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-214 745	-201 617
Lokalkostnader	0	-2 400
IT-kostnader	-9 024	-2 475
Arvode, yrkesrevisorer	-26 500	-56 900
Övriga förvaltningskostnader	-17 800	-4 313
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 050	-1 449
Bankkostnader	-2 797	-2 442
Övriga externa kostnader	-750	0
Summa övriga externa kostnader	-272 665	-271 595

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-25 002	-25 000
Sociala kostnader	-7 856	-7 855
Summa personalkostnader	-32 858	-32 855

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 162 920	-1 162 920
Avskrivning Anslutningsavgifter	-4 412	-1 838
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 292	-4 908
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 182 624	-1 169 666

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-490 610	-270 840
Övriga räntekostnader	-1 659	-73
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-492 269	-270 912



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 893 156	86 893 156
Mark	33 703 844	33 703 844
Anslutningsavgifter	44 120	0
	120 641 120	120 597 000
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	44 120
	0	44 120
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 641 120	120 641 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 787 392	-624 472
Anslutningsavgifter	-1 838	0
	-1 789 230	-624 472
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 162 920	-1 162 920
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-4 412	-1 838
	-1 167 332	-1 164 758
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 956 562	-1 789 230
Restvärde enligt plan vid årets slut	117 684 558	118 851 890
Varav		
Byggnader	83 942 844	85 105 764
Mark	33 703 844	33 703 844
Anslutningsavgifter	37 870	42 282
Taxeringsvärden		
Hyreshus	36 515 000	36 515 000
Totalt taxeringsvärde	36 515 000	36 515 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 515 000</i>	<i>3 515 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	447 375	0
Bidrag för laddboxar	-218 000	
	229 375	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg/ laddboxar	0	447 375
	0	447 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	229 375	447 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 908	0
	-4 908	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 292	-4 908
	-15 292	-4 908
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 199	-4 908
	-20 199	-4 908
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 199	-4 908
Restvärde enligt plan vid årets slut	209 176	442 467
Varav		
Inventarier och verktyg /laddboxar	209 176	442 467

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 813	19 337
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 839	51 153
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 476	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 209	39 648
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 337	110 137

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Swedbank	671 760	1 041 960
Summa kassa och bank	671 760	1 041 960



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	31 231 180	32 100 133
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 323	-325 828
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 607 235	-10 957 644
Långfristig skuld vid årets slut	10 303 622	20 816 661

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-09-30	548 625,00	0,00	548 625,00	0,00
SEB	0,84%	2024-06-28	10 517 169,00	0,00	106 776,00	10 410 393,00
SEB	4,84%	2024-09-28	10 517 170,00	0,00	106 776,00	10 410 394,00
SEB	0,97%	2025-06-28	10 517 169,00	0,00	106 776,00	10 410 393,00
Summa			32 100 133,00	0,00	868 953,00	31 231 180,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 1 602 tkr enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån (SEB) lån om totalt 20 607 235 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 855	7 855
Upplupna räntekostnader	3 846	1 467
Upplupna driftskostnader	0	12 626
Upplupna elkostnader	109 837	93 635
Upplupna vattenavgifter	63 444	28 743
Upplupna kostnader för renhållning	5 504	2 737
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	16 701
Upplupna revisionsarvoden	27 500	28 500
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 187	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	177 751	174 732
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	453 924	416 994

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 032 000	32 032 000



Styrelsens underskrifter

Uddevalla, den dag som framgår av elektroniska signaturen

Claes Nilsson

Thomas Andersson

Johan Johansson

Ulla-Marie Lidholm

Bengt Uvhage

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av elektroniska signaturen.

Audema Revision AB (tidigare Lots Revision AB)
Arthur Kozak
Extern revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516906996

Dokument

Årsredovisning 2023 BRF ST2
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-05-06 21:48:49 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-05-08 16:00:27 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se
+46702739942

Signerare

Claes Nilsson (CN)
a0723284838@gmail.com
+46790746014



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes Mikael Karl-Erik Nilsson"
Signerade 2024-05-07 12:06:40 CEST (+0200)

Thomas Andersson (TA)
misterod100@gmail.com
+46763109673



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS ANDERSSON"
Signerade 2024-05-06 22:31:56 CEST (+0200)

Bengt Uvhage (BU)
bengt.uvhage.uven@gmail.com
+46722441193



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT UVHAGE"
Signerade 2024-05-07 10:38:20 CEST (+0200)

Johan Johansson (JJ)
johan.joohansson@gmail.com
+46703255123



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN JOHANSSON"
Signerade 2024-05-07 13:58:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516906996

Ulla-Marie Lidholm (UL)
ullamarie.nilsen@gmail.com
+46705703131



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla-Marie Lidholm"
Signerade 2024-05-07 11:20:36 CEST (+0200)

Arthur Kozak (AK)
Audema Revision AB
arthur.kozak@audema.se
+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARTUR KOZAK"
Signerade 2024-05-08 16:00:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sunds Terrasser 2, org.nr. 769638-4440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sunds Terrasser 2 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sunds Terrasser 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Audema Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516891322

Dokument

Revisionsberättelse 231231 - Sunds Terrasser 2
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-07 16:00:57 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-05-08 16:00:41 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@audema.se
+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARTUR KOZAK"
Signerade 2024-05-08 16:00:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Brf Sunds Terasser 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Sunds Terasser 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

