

Årsredovisning för

Brf Västra Hällö 1

769630-6807

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Västra Hällö 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ordförande har ordet

2024 var ett rätt intensivt år för styrelsen med en hel del beslut för föreningen. Mycket beroende på det höga ränteläget och den upptrappade tvisten med byggföretaget. Det föranledde bl a till höjda avgifter förra våren, samt byte av bank i slutet av året. Det var också tingsrättsförhandlingar i höstas, vilka slutade med bästa utgång för föreningen. Byggföretaget har dock valt att överklaga beslutet, vilket innebär att ärendet ännu inte är avslutat.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i avsnitt Kassaflödesanalys.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sotenäs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening enligt inkomsskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidbegränsning.

Föreningen har äganderätt gällande mark (876kvm).

Föreningen är medlem i Smögenmagasinets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 19,2 procent. Samfälligheten förvaltar vägar, bryggor och VA.

Styrelsen

Lennart Lövdahl, Ordförande
Thomas Enar Karlsson, Kassör
Lisbeth Monika Årsbog, Ledamot
Jan Erik Bark, Ledamot
Peter Lundgren, Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Mikael Sandahl
Kristina Kjellberg

Revisor

Maria Katarina Claesson Ordinarie Extern Trevi Revision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-20.

Fastighetsfakta

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Sotenäs Kleven 2:59	2016	Sotenäs

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme från bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av ett flerbostadshus. Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 028 m2, varav 1 764 m2 utgör lägenhetsyta och 264 m2 utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	16
3 rok	10
4 rok	1

Gemensamhetsutrymmen

- Rullstolsförråd/cykelförråd
- Trapphuset

Nyttjanderättsavtal soprum och förråd

Hyr soprum och förråd av Brf Smögenboden 1 (Sotenäs Klev 2:61).

Teknisk status

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Telia	Bredband och TV
Schindler Hiss	Hisslarm
Hasselöns Bokföring	Ekonomiskförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det finansiella resultatet för året visar på en förlust. Förlusten kommer sig av att medlemsavgiften har varit för låg i förhållande till utgifterna. Styrelsen har under året vidtagit åtgärder för att förbättra likviditeten och det negativa kassaflödet.

Följande åtgärder har vidtagits:

- En höjning av månadsavgiften med 20% genomfördes från april. Ytterligare en höjning med 14% genomfördes i juli för att till en del kompensera för det stigande kostnadsläget under året.
- SEB accepterade en paus av amorteringarna på lånen under det första halvåret 2024.
- Byte av bank från SEB till Swedbank gjordes i december. Anledning var att få lägre låneränta samt möjlighet att utöka lånen. Lånesumman utökades dock inte efter byte av bank. Låneräntan blev något lägre jämfört med vad den var från den tidigare banken.
- Föreningen amorterar från och med det andra halvåret enligt ekonomisk plan 1% av låneskulden.
- Kostnader för advokatarvodet har varit 1 768 442 kr under året.
- Styrelsemedlemmarna har medgivit anstånd till sitt arvode även för år 2024.

Höjningen av månadsavgifterna är ändå inte tillräckliga för att få balans i ekonomin. Faktiska medel har inte kunnat avsättas till reparationsfond. Styrelsen har diskuterat ytterligare åtgärder till att förstärka kassalikviditeten. Årsavgifterna kan behöva justeras ytterligare.

Byggföretaget har fortfarande inte åtgärdat alla anmärkningarna från den 5-åriga garantibesiktningen som utfördes i slutet av år 2021.

Problematiken med den bristfälliga ljudisoleringen mellan restauranglokalen och lägenheterna närmast ovanför har under år 2023 resulterat i att föreningen genom sitt ombud har lämnat in stämnings-ansökan till Göteborgs Tingsrätt, vilken också beviljades av densamma.

Under året har yttrande och svaromål i stor omfattning inkommit till tingsrätten i Göteborg. Därav har tidpunkten för huvudförhandling flyttats fram. Huvudförhandlingen ägde slutligen rum den 4:e september för att pågå i 4 dagar. Tingsrättens dom i målet var enhälligt till föreningens fördel. Detta innebär att byggföretaget dömdes att betala 8 210 873 kronor i ersättning till föreningen. Merparten av dessa pengar finns nu på föreningens bankkonto, men kan dessvärre inte räknas som en tillgång i kassan innan domstolsärendet är helt klart och domen från hovrätten har funnit laga kraft till föreningens fördel, då byggföretaget genom sitt ombud lämnade in en överklagan till hovrätten.

Underhållsplan

o Ommålning av utvändig fasad som tidigare var planerad till år 2025 flyttas fram till år 2026.
o Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Underhållsplanen sträcker sig från 2025 till 2032.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Medlemslokal: 1 st

Överlåtelse under året: 1 st (lägenhet 341)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49 st

Flerårsöversikt

	Belopp i Tkr			
	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	707	617	563	548
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,05	83,24	99,33	86,62
Totala intäkter per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	873	741	566	633
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 698	9 625	9 502	9 577
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	9 698	9 625	9 502	9 577
Sparande per kvm totalyta (kr)	72	-134	-2	86
Elkostnad per kvm totalyta, (kr)	100	108	96	92
Värmekostnad per kvm totalyta, (kr)	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, (kr)	67	59	59	63
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	167	167	155	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,53	4,87	3,46	0,74
Räntekänslighet (%)	13,71	15,60	16,98	17,47
Nettoomsättning	1 760	1 344	1 135	1 125
Resultat efter finansiella poster	-2 568	-1 231	-963	-784
Soliditet, %	72	80	80	80

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 764m² bostäder och 264m² lokaler.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition av fg års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 400 000	-		30 400 000
Upplåtelseavgifter	53 450 000	-		53 450 000
Fond för yttre underhåll	1 115 966	162 240	162 240	1 278 206
S:a bundet eget kapital	84 965 966	162 240	162 240	85 128 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 093 885	-1 392 996	-1 392 996	-7 486 881
Årets resultat	-1 230 756	-1 337 094	1 230 756	-2 567 850
S:a ansamlad förlust	-7 324 641	-2 730 090	-162 240	-10 054 731
S:a eget kapital	77 641 325	-2 567 850	-	75 073 475

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 324 641
reserververing till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 240
årets resultat	-2 567 850
Summa balanserat resultat	-10 054 731
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-10 054 731
Summa att disponera	-10 054 731

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 760 419	1 343 545
Övriga rörelseintäkter	3	9 635	159 346
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 770 054	1 502 891
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-34 419	-64 367
Taxebundna kostnader	4	-393 478	-389 845
Övriga driftskostnader	4	-174 155	-177 042
Fastighetsskatt	4	-35 360	-35 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-1 841 840	-238 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-958 656	-958 657
Summa rörelsekostnader		-3 437 908	-1 863 418
Rörelseresultat		-1 667 854	-360 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 008	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-906 004	-870 359
Summa finansiella poster		-899 996	-870 229
Resultat efter finansiella poster		-2 567 850	-1 230 756
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 567 850	-1 230 756
Skatter			
Årets resultat		-2 567 850	-1 230 756

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	96 284 039	97 242 695
Summa materiella anläggningstillgångar		96 284 039	97 242 695
Summa anläggningstillgångar		96 284 039	97 242 695
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	11	74 022	89 471
Övriga fordringar		17 921	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 258	53 678
Summa kortfristiga fordringar		164 201	143 162
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 886 293	83 339
Summa kassa och bank		7 886 293	83 339
Summa omsättningstillgångar		8 050 494	226 501
SUMMA TILLGÅNGAR		104 334 533	97 469 196

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsats		83 850 000	83 850 000
Fond för yttre underhåll	12	1 278 206	1 115 966
Summa bundet eget kapital		85 128 206	84 965 966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 486 881	-6 093 885
Årets resultat		-2 567 850	-1 230 756
Summa fritt eget kapital		-10 054 731	-7 324 641
Summa eget kapital		75 073 475	77 641 325
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 490 440	-
Summa långfristiga skulder		6 490 440	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 177 560	19 520 000
Förskott från kunder		7 322	-
Leverantörsskulder		62 777	27 090
Skatteskulder		70 720	70 720
Övriga skulder	14	9 158 342	5 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	293 897	204 965
Summa kortfristiga skulder		22 770 618	19 827 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 334 533	97 469 196

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-1 667 854	-360 527
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</i>		
Avskrivningar	958 656	958 657
	-709 198	598 130
Erhållen ränta	6 008	130
Erlagd ränta	-906 004	-870 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 609 194	-272 099
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 040	-23 738
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 285 187	-52 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 654 953	-347 956
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200 000	250 000
Amortering av låneskulder	-52 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	148 000	250 000
Årets kassaflöde	7 802 953	-97 956
Förändring likvida medel		
Likvida medel vid årets början	83 339	181 295
Likvida medel vid årets slut	7 886 293	83 339
	7 802 953	-97 956

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan föras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 211 231	1 073 423
Årsavgifter - lokaler moms	223 416	177 595
Avgiftsreduktion självförvaltning		-24 000
Bredband & Tv	320 026	104 700
Bredband & Tv - lokaler moms	3 600	3 900
Pantsättningsavgift		1 001
Överlåtelseavgift	1 462	6 918
Påminnelseavgift	420	
Faktureringsavgift	250	
Öresutjämning	14	8
Summa	1 760 419	1 343 545

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter	9 635	159 346
Summa	9 635	159 346

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetskostnader		
Städning		806
Hiss	13 928	
Bevakning		9 200
Gemensamma utrymmen	20 156	116
Förbrukningsmaterial	335	486
	34 419	10 608
Reparationer		
VA		53 759
		53 759
Taxebundna kostnader		
El	202 279	218 974
Vatten	136 159	118 707
Sophämtning/renhållning	55 040	52 164
	393 478	389 845
Övriga driftskostnader		
Försäkring	22 086	23 060
Samfällighetsavgift	63 700	63 700
Kabel-TV	26 728	27 831
Bredband	61 641	62 451
	174 155	177 042
Fastighetskatt	35 360	35 360
	35 360	35 360
Totala driftskostnader	637 412	666 614

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Juridiska tjänster	1 755 452	162 022
Revisionsarvode extern revisor	17 653	16 435
Föreningskostnader	10 747	9 186
Förvaltningskostnader	57 988	50 505
Summa	1 841 840	238 148

Not 6 Personalkostnader

Personal

Anställda och personalkostnader

Föreningen har under 2024 inte haft anställda, styrelsen har inte tagit ut arvode.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnad	958 656	958 657
Summa	958 656	958 657

Not 8 Ränteintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	6 008	130
Summa	6 008	130

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader	-906 004	-870 359
Summa	-906 004	-870 359

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	103 885 000	103 885 000
	103 885 000	103 885 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 642 305	-5 683 648
-Årets avskrivning enligt plan	-958 656	-958 657
	-7 600 961	-6 642 305
Redovisat värde vid årets slut	96 284 039	97 242 695
I restvärdet ingår mark med	8 019 393	8 019 393
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 029 000	38 029 000
Taxeringsvärde mark	8 907 000	8 907 000
	54 955 393	54 955 393
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	43 400 000	43 400 000
Lokaler	3 536 000	3 536 000
	46 936 000	46 936 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Skattekonto		13
Fordringar	91 943	89 471
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	72 258	53 678
Redovisat värde vid årets slut	164 201	143 162

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 115 966	953 726
Reservering enligt stadgar	162 240	162 240
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Redovisat värde vid årets slut	1 278 206	1 115 966

Not 13 Skulder till kreditinstitut

2024-12-31

	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2023-12-31
SEB				9 533 500
SEB				9 736 500
SEB				250 000
Swedbank	3,315	6 556 000	2025-12-28	-
Swedbank	3,315	6 556 000	2025-12-28	-
Swedbank	2,96	6 556 000	2028-12-21	0
Avgår kortfr del		-13 177 560		-19 520 000
Summa långfr skulder till kreditinstitut		6 490 440		0
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		13 177 560		19 520 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Ersättning tvist	9 158 342	
Övriga skulder		5 096
	9 158 342	5 096

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränta	23 912	18 291
Förutbetalda hyror	156 316	116 203
Övriga upplupna kostnader	113 668	70 471
	293 896	204 965

Underskrifter

Smögen 2025-06-

Lennart Lövdahl
Styrelseordförande

Thomas Karlsson
Kassör

Lisbeth Monika Årsbog
Ledamot

Jan Erik Bark
Ledamot

Peter Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats juni 2025

Maria Claesson
Auktoriserad revisor