

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen förvärvade fastigheten Norrkärr 1:223 år 2009. Fastigheten ligger i Strömstads kommun och har en total tomtareal om 305.361 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa försäkring.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett, har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Fastighetens byggnader består av 57 st lägenheter bostadsrätter, 8 st enkla stugor, 4 st personalbostadshus, 1 st kontorsbyggnad, 3 st servicebyggnader, 1 st ladugård, 1 st smedja, 1 st mindre bostadshus (förråd) och 1 st större förråd. Samtliga bostadsrätter är upplåtna.

På föreningens fastighet har camping/uthyrningsrörelse bedrivits i egen regi genom ett av föreningen helägt driftsbolag, Seläter Camping AB.

Föreningen är ur skattesynpunkt en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Strömstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En förlikning har under året kommit till stånd hos Tingsrätten i Uddevalla rörande Profitera Fastigheter AB:s stämningsansökan rörande klander föreningsstämmobeslut.

I samband med denna förlikning har Prokont AB förvärvat samtliga bostadsrätter från Profitera Fastigheter AB, Gothia Support AB samt Hans Broberg.

Det har varit ett turbulent år. Den ekonomiska situationen för såväl Brf Seläter Stugor som dess dotterbolag Seläter Camping AB har under året varit mycket allvarig, vilket tvingat styrelsen att till föreningens medlemmar lägga fram det drastiska förslaget att stycka av och sälja campingdelen (dvs dotterbolaget Seläter Camping AB). På en 2:a extra föreningsstämma 13 oktober beslutades om försäljning av Seläter Camping AB till Prokont AB. Processen för detta har inletts. En avsiktsförklaring (Letter of Intent) har upprättats och kontakter med kommunen för att få såväl exploateringsavtal som detaljplan på plats har inletts. Därefter skall Lantmäteriet godkänna själva avstyckningen.

Under perioden oktober-december har dubbla månadsavgifter tagit ut av medlemmarna och i slutet året togs beslut om en höjning av månadsavgiften med 5 % fr o m 1 januari 2025.

Under året har 23 st överlåtelser skett.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar (röstberättigade) är 39 st.

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 191	1 930	1 889	1 844
Resultat efter finansiella poster	247	-189	115	-1 640
Soliditet (%)	45,11	45,07	45	44
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 401	1 129		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	107	98		
Skuldsättning (kr/kvm)	5 352	5 159		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 993	13 488		
Sparande (kr/kvm)	96	13 488		
Räntekänslighet (%)	9,99	11,94		
Energikostnad (kr/kvm)	44	42		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 677,4 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 385,4 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 741 238	0	960 110	0	-5 489 312
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			104 562		-104 562
Årets resultat					247 236
Belopp vid årets utgång	24 741 238	0	1 064 672	0	-5 346 638

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 593 874
Årets resultat	247 236
	-5 346 638

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	105 648
Balanseras i ny räkning	-5 452 286
	-5 346 638

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 190 906	1 929 667
Övriga rörelseintäkter		236 746	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 427 652	1 929 667
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-911 070	-836 515
Personalkostnader	3	-77 703	-82 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-174 495	-174 495
Summa rörelsekostnader		-1 163 268	-1 093 410
Rörelseresultat		1 264 384	836 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 017 327	-1 025 432
Summa finansiella poster		-1 017 148	-1 025 430
Resultat efter finansiella poster		247 236	-189 173
Resultat före skatt		247 236	-189 173
Årets resultat		247 236	-189 173

Penneo dokumentnycckel: P72LU-1GXZA-JQC09-TKENC-S3TWE-X269M

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	42 854 268	43 028 763
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	898 933	893 961
Summa materiella anläggningstillgångar		43 753 201	43 922 724
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		43 803 201	43 972 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		367 871	379 207
Fordringar hos koncernföretag		590 000	0
Övriga fordringar		45 222	40 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 964	258 956
Summa kortfristiga fordringar		1 072 057	678 249
Kassa och bank			
Kassa och bank		472 955	186 821
Summa kassa och bank		472 955	186 821
Summa omsättningstillgångar		1 545 012	865 070
SUMMA TILLGÅNGAR		45 348 213	44 837 794

BALANSRÄKNING**2024-12-31****2023-12-31**

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	24 741 238	24 741 238
Fond för yttre underhåll	1 064 672	960 110
Summa bundet eget kapital	25 805 910	25 701 348

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 593 874	-5 300 139
Årets resultat	247 236	-189 173
Summa fritt eget kapital	-5 346 638	-5 489 312

Summa eget kapital	20 459 272	20 212 036
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

8

Checkräkningskredit	507 054	322 041
Övriga skulder till kreditinstitut	13 670 000	13 870 000
Övriga skulder	9 095 000	8 555 000
Summa långfristiga skulder	23 272 054	22 747 041

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
Förskott från kunder	26 594	23 991
Leverantörsskulder	303 668	315 536
Skulder till koncernföretag	0	234 981
Skatteskulder	0	38 830
Övriga skulder	460 000	460 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	626 625	605 379
Summa kortfristiga skulder	1 616 887	1 878 717

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 348 213	44 837 794
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Bostadsrättsföreningen Seläter Stugor

Org.nr. 769619-3619

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 264 384	836 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		174 495	174 495
Erhållen ränta mm		179	2
Erlagd ränta		-1 017 327	-1 025 432
Betald inkomstskatt		-54 385	-8 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		367 346	-23 035
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		11 336	44 311
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-389 589	161 204
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-244 245	526 657
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		21 246	59 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-233 906	769 044
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-4 972	-2 360
Förvärv av koncernföretag	7	0	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	7	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 972	-2 360
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		525 013	0
Amortering långfristiga lån		0	-662 977
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		525 013	-662 977
Förändring av likvida medel		286 135	103 707
Likvida medel vid årets början		186 820	83 114
Likvida medel vid årets slut		472 955	186 821

Penneo dokumentnycckel: P72LU-1GXZA-JQCO9-TKENC-S3TWE-X269M

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostadsrätter	1 998 255	1 661 090
Intäkter el	192 652	268 577
	<u>2 190 907</u>	<u>1 929 667</u>

Not 3 Medelantal anställda

Föreningen har inga anställda. Personalkostnaderna innefattar arvode till styrelsen för uppgifter som normalt ingår i ett styrelseuppdrag.

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 500 755	45 500 755
Utgående anskaffningsvärden	45 500 755	45 500 755
Ingående avskrivningar	-2 471 992	-2 297 497
Årets avskrivningar	-174 495	-174 495
Utgående avskrivningar	-2 646 487	-2 471 992
Redovisat värde	<u>42 854 268</u>	<u>43 028 763</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
Utgående anskaffningsvärden	200 000	200 000
Ingående avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående avskrivningar	-200 000	-200 000
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott
avseende materiella anläggningstillgångar****2024-12-31****2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

893 961

891 601

Inköp

4 972

2 360

Utgående anskaffningsvärden

898 933

893 961

Redovisat värde

898 933

893 961

Not 7 Andelar i koncernföretag**2024-12-31****2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

4 550 000

4 550 000

Utgående anskaffningsvärden

4 550 000

4 550 000

Ingående nedskrivningar

-4 500 000

-4 500 000

Utgående nedskrivningar

-4 500 000

-4 500 000

Redovisat värde

50 000

50 000

Not 8 Långfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

Förfaller senare än 5 år

6 355 000

6 715 000

Övriga noter**Not 9 Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

44 800 000

44 800 000

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Strömstad

Tomas Marcusson

Ken Bjerkeli

Birgitta Nilsson

Jostein Haugaard

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Hans Lundgren

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Birgitta Margareta Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 114adaa5c3a976[...]008a5f589130e

IP: 90.144.xxx.xxx

2025-03-15 12:14:34 UTC



Bjerkeli, Ken David

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1266031

IP: 87.220.xxx.xxx

2025-03-15 12:29:34 UTC



Haugaard, Jostein

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-248066

IP: 83.108.xxx.xxx

2025-03-16 16:15:31 UTC



TOMAS MARCUSSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 995b8d2c957e06[...]0c660cc74acf5

IP: 185.176.xxx.xxx

2025-03-16 19:17:29 UTC



HANS LUNDGREN

Revisor

Serienummer: 57564e5c38aea9[...]jaa834bea314b6

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-03-17 12:40:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.