

Årsredovisning för

BRF Smögendix

769622-1121

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

Innehållsförteckning:

Sida

	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Underskrifter	12
Underskrifter	13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Föreningens ändamål är vidare att förvalta och upplåta verksamhetslokaler, garage samt hamnanläggning, mot ersättning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-23. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-02 hos Bolagsverket. Nya stadgar ändrades och registrerades 22-09-19 och kungörelsedatum 22-09-21.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kleven 2:7	2011	Sotenäs

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bohuslänska Strandlägenas Brandförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen har tecknat en Bostadsrättsförsäkring.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.



Kleven 2:7

Fastigheten bebyggdes på 1870-talet med ett sillsalteri. Här har en omfattande fiskhantering bedrivits med bland annat levande lagring av hummer. Verksamheten avvecklades i början på 1960-talet och därefter har det tidvis bedrivits diskotekverksamhet i byggnaden. Den gamla byggnaden revs hösten 2010 och byggnation av nuvarande byggnader startades i oktober 2010 och var helt färdigställt efter

sommaren 2011.

Fastigheten är bebyggd med ett större flerbostadshus mot hamnen. Bakom detta finns ett garage och ovanpå garaget ett "gårdshus" med lägenheter och förråd. I det större huset finns två verksamhetslokaler. Framför fastigheten finns ca 50 meter brygga mot hamnen som ägs av föreningen men där vattnet arrenderas av kommunen.

Fastigheten har åsatts taxeringsvärde som är beräknat på att fastigheten är uppförd 2011.

Byggnadsår och ytor

- Fastigheterna byggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus på Kleven 2:7
- Kleven 2:7 har en tomtarea om 1.062 m²
- Här ingår garage, SPA och en brygga med 12 båtplatser som byggdes ut med 6 meter 2016
- Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1.114 m², varav 788 m² är lägenhetsyta och resterande 416 m² garage och verksamhetslokaler

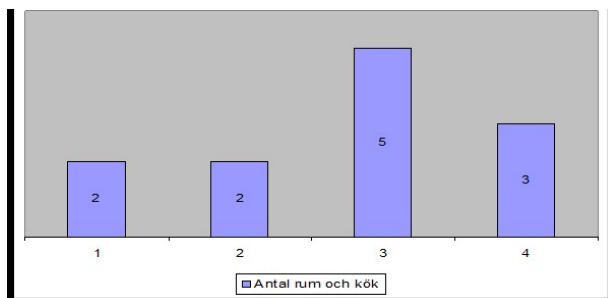
Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

I lokalen bedrivs SPA-verksamhet.

Lägenhetsfördelning



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

Utfört eller planerat arbete	År	Kommentar
Portkontroll	2024	Sker årligen
Hisskontroll och besiktning	2024	Sker årligen
OVK-kontroll	2020	Omkontroll
Värmepump	2024	Kontrolleras årligen

Förvaltningsavtal

Avtal

Portar
Hiss
Städning
Internetleverantör
Kabeltv
Teknisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Ekonomisk förvaltning
Elleverantör

Leverantör

Portex + serviceavtal med Kone
Schindlers
Fixat AB
Telia
Telia
Egen regi
Egen regi
Egen regi
Vattenfall

Elnätsleverantör
Renhållning och VA
Värmepump & VVS

Ellevio
Rambo
Jonas Rör AB samt Kyl och värmepumpcenter (KVPC AB)

Allmänt om verksamheten

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 12 st.

Överlåtelse och pantsättningsavgift kommer att tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Benny Lundin	Ordförande	Från 2023 - 2 år
Bengt Gunnarsson	Kassör	Från 2023 - 2 år
Lars Stranne	Ledamot	Från 2024 - 2 år
Christian Forsberg	Ledamot	Från 2024 - 2 år
Anna Gunnarsson	Sekreterare	Från 2023 - 2 år
Olof Andersson	Ledamot	Från 2023 - 2 år
Johan Larsson	Ledamot	Från 2024 - 2 år
Per Andersson	Suppleant	Från 2023 - 1 år
Jonas Stranne	Suppleant	Från 2023 - 1 år
Ingrid Carlsson Westberg	Suppleant	Från 2023 - 1 år

- Styrelsen har under året hållit ett protokollförda möten: 29/3-2024
- Verksamheten följer den ekonomiska planen.

Revisorer

Per Andersson	Ordinarie
Mattias Gunnarsson	Suppleant

Valberedning

Styrelsen fungerar som valberedning

Stämmor

Årsstämma 24-03-29

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissen

Vi fick avsevärda underhållskostnader under våren vilket resulterade i att vi kontaktade Schindlers Hiss för att diskutera debiteringen. Flera vitala komponenter har bytts ut och vi lyckades få en viss kreditering av deras fakturering.

Ny el-debiteringsmodell

Vi har gått över från individuell fakturering till en gemensam IDN-debitering vilket innebär att vi tjänar in fasta kostnader för varje lägenhet. Vi får en gemensam debitering som sedan delas upp på respektive lägenhet.

Bankbyte

Vi har bytt från Swedbank till SEB och har fått fördelaktigare villkor på ca en kvarts procent. Vi har nu ett kreditlöfte på 2,1 mkr och vi planerar att utnyttja 1,9mkr.

TV+Internet

Vi har nu ökat hastigheten till 250mbt. samt fått nya tv-boxar samt routrar från Telia.

Renhållning

Vi förbereder ett nytt sopsorterings-system som gör att vi skall sopsortera det mesta i helt nya kärl i vårt soprum. Frekvensen tömningar ökas på sommaren varvid också medlemmarna städar en gång i veckan i soprummet.

Städning

Under året har extern städning gjorts av städfirman Fixat AB.
Det har fungerat bra och de gör även städning i Spa-avdelningen.

Grillplatsen

Vi har överklagat upp till både Länsstyrelsen samt Vänersborgs Tingsrätt och fått besked om att den får vara kvar.

Bryggan

Bryggan ägs av föreningen men arrenderas från kommunen. Högtrycksrengöring har utförts under året och algmedel mm används för att hålla bryggan i gott skick. Nu hyr föreningen hyra ut två båtplatser för 2x10 000 kr per år.

Skadegörelse

Vi har fått flera glasträcken sönderskjutna med ett kulvapen från smögensidan vilket är mycket otrevligt och detta är polisanmält.

Målning

Vi har tidigare målat alla söderväggar och ost och västväggar står på tur framåt. Vi har avvaktat med ommålningen till 2025.

Garaget

Vi har sågat upp nya avrinningskanaler till golvbrunnen. Nu hålls garaget mycket bättre torrt och läckage från trappan har minskat då vi har rengjort skarvarna samt tätat dessa.

Elstolpar

Nu har alla lägenheter var sin en ladd-stolpe. Mattias Gunnarsson sammanställer förbrukningen per lägenhet samt att den faktureras ut kvartalsvis via ordinarie hyra.

SPA

Vi fortsätter med den ändrade kemiska behandlingen med en bättre lukt till följd så nu fungerar allt mycket bättre.

Övrigt

Glödlampor byttes på en del ljuspunkter i husen samt på bryggan under 2024.
Viss blomster-utsmyckning har genomförts på innergården.

Planerade underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut

Målning av resterande ost och väst fasader tas upp på årsstämman 2025 samt övrigt kommande underhåll

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi följer i stort den ekonomiska planen och den är god. Föreningen har upprättat en investerings och underhållsplan, samt likviditetsprognos.

Många kostnader stiger extra på flera håll. Den stigande elprismarkaden samt ökande underhållskostnader gör att vi får utvärdera om detta håller framåt eller om vi tvingas göra ytterligare hyres-höjningar.

Vi ser över alla avtal med våra leverantörer samt arbetar aktivt för att sänka våra kostnader samt att arbeta för att höja våra intäkter med uthyrning av båtplatser samt uthyrningen av vårt Spa.

Bytet av bokföringsbyrå fungerar mycket bra och att vi nu har en egen vald revisor och suppleant gör att vi har sänkt våra kostnader framåt.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Årsavgifter	446 388	448 381	419 286	383 992
Resultat efter finansiella poster	-409 585	-170 862	-726 008	-336 090
Soliditet, %	93	95	94	96
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	566	569		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	80	72		
Skuldsättning per kvadratmeter	1 706	1 311		
Sparande per kvadratmeter	neg	neg		
Räntekänslighet	4	3		
Energikostnad per kvadratmeter	-	-		

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	35 925 000	160 000	-8 505 678	-170 862	27 408 460
Disposition av föregående års resultat			-170 862	170 862	
Årets resultat				-409 585	-409 585
Vid årets slut	35 925 000	160 000	-8 676 540	-409 585	26 998 875

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	-8 676 540
Årets resultat	-409 585
Totalt	-9 086 125
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-9 086 125
Summa	-9 086 125

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	556 670	587 235
Övriga rörelseintäkter	3	-	35 242
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		556 670	622 477
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll		-147 419	-47 339
Driftskostnader	4	-435 484	-380 895
Övriga externa kostnader		-35 240	-38 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-290 435	-287 492
Summa rörelsekostnader		-908 578	-754 518
Rörelseresultat		-351 908	-132 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 684	-38 831
Summa finansiella poster		-57 677	-38 821
Resultat efter finansiella poster		-409 585	-170 862
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-409 585	-170 862
Skatter			
Årets resultat		-409 585	-170 862

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	28 530 955	28 788 971
Inventarier, verktyg och installationer	7	229 960	206 920
Summa materiella anläggningstillgångar		28 760 915	28 995 891
Summa anläggningstillgångar		28 760 915	28 995 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 202	12 608
Övriga fordringar		1 144	2 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 709	2 438
Summa kortfristiga fordringar		54 055	17 192
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		247 854	-
Summa kassa och bank		247 854	-
Summa omsättningstillgångar		301 909	17 192
SUMMA TILLGÅNGAR		29 062 824	29 013 083

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		35 925 000	35 925 000
Reservfond		160 000	160 000
Summa bundet eget kapital		36 085 000	36 085 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 676 540	-8 505 678
Årets resultat		-409 585	-170 862
Summa fritt eget kapital		-9 086 125	-8 676 540
Summa eget kapital		26 998 875	27 408 460
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	1 900 000	1 433 330
Summa långfristiga skulder		1 900 000	1 433 330
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	10	-	5 737
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	26 668
Leverantörsskulder		107 285	9 392
Skatteskulder		35 240	68 656
Övriga skulder		406	1 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 018	59 152
Summa kortfristiga skulder		163 949	171 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 062 824	29 013 083

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	14,29

Definition av nyckeltal

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

(Årsavgifterna / totala yta)

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

(Årsavgifterna / rörelseintäkterna)

Skuldsättning per kvadratmeter

(Totala låneskulden / totala yta)

Sparande per kvadratmeter

((Årets resultat + avskrivning) / totala yta)

Räntekänslighet

(Totala låneskulden / årsavgiften)

Energikostnad per kvadratmeter

(Årskostnaden för uppvärmning, el och vatten / totala yta)

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning per intäktsslag		
Årsavgift	446 388	448 381
Hyror lokaler	39 304	39 304
Garagehyror	25 048	25 048
Spa-avgifter	5 250	4 000
Uthyrning spa till utomstående	800	800
Laddstolpar	23 006	17 235
Övriga intäkter	16 874	52 467

Summa	556 670	587 235
--------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd	-	35 192
Bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon	-	-
Påminnelseavgift	-	50
Summa	-	35 242

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Städning och renhållning	52 110	48 140
Elkostnader	147 872	154 488
Vatten och avlopp	66 508	66 223
Försäkringspremier	49 503	38 964
Datakommunikation	31 132	23 451
Redovisningstjänster	24 666	5 714
Revision	-	-
Konsultarvoden	29 563	29 563
Övriga fastighetskostnader	116 378	14 353
Summa	517 732	380 896

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4600000	4 600 000

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 166 435	31 166 435
	31 166 435	31 166 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 377 464	-2 119 539
-Årets avskrivning enligt plan	-258 016	-257 925
	-2 635 480	-2 377 464
Redovisat värde vid årets slut	28 530 955	28 788 971
Taxeringsvärde byggnader	17 493 000	17 493 000
Taxeringsvärde mark	4 076 000	4 076 000
	21 569 000	21 569 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	422 395	422 395
-Nyanskaffningar	55 459	
Vid årets slut	477 854	422 395
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-215 475	-185 908
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-32 419	-29 567
Vid årets slut	-247 894	-215 475
Redovisat värde vid årets slut	229 960	206 920

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 900 000	1 326 658
	1 900 000	1 326 658

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 900 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 900 000
		1 900 000

Not 10 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	-	150 000
Utnyttjad kredit uppgår till	-	5 737

Underskrifter

Smögen

Underskrifter

Smögen