

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lysekils Havsvy

769632-3968

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lysekils Havsvy får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lysekils Havsvy äger och förvaltar fastigheten Lysekil Gamlestan 17:6. Föreningen har sitt säte i Lysekil.

Styrelsen och revisor

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret 2024 bestått av:

<u>Funktion</u>	<u>Namn</u>	<u>Lägenhet</u>
Ordförande	Lars Kock	1202
Kassör	Henrik Berthold	1101
Sekreterare	Susanna Karlsson	1102
Ledamot	Anna-Karin Rhedin	1201
Ledamot	Bertil Öström	1001
Suppleant	Vakant	

Ordinarie Revisor

Anna Gustavsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration genomfördes, därefter byttes huvudsäkring från 53 amp till 20 amp vilket blir en kostnadsbesparing. I oktober togs telestolpen som ej längre används ner av Televerket.

En ny vattenslang i kassett inhandlades för att underlätta skötseln av de gemensamma växterna. Utöver årsmötet i maj hölls ytterligare ett mailmöte under hösten.

Vi vill också påpeka att föreningen följer de nya avskrivningsreglerna som styrelsen har beslutat om med 1%/år. Detta påverkar dock inte likviditeten eller årsavgifterna eftersom amorteringen är 45 tkr/år.

Föreningen har fortsatt goda förutsättningar för ett tryggt och bra boende under 2025.

Underhållsplanen, enl. stadgarna, är oförändrad och styrelsen känner sig trygg att framtida kända ekonomiska åtaganden kan fullgöras.

Räntekänslighet

Föreningen har lån på totalt 4.112.600 kr och en räntehöjning med 1% enhet skulle innebära en årsavgiftshöjning med 86 kr/kvm. Styrelsens bedömning är att förlängning av dessa lån kan innebära avgiftshöjning.

Medlemsinformation

Lägenheter

Alla insatser är till fullo betalda.

Medlemmar

Det finns 5 medlemmar i föreningen.
Föreningen är på totalt 475 kvm lägenhetsyta.

Överlåtelse

Ingen överlåtelse har skett under 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	370	355	320	314
Resultat efter finansiella poster	-111	-212	-222	-216
Soliditet (%)	68,8	68,9	69,1	69,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	779	744	684	625
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 658	8 827	8 923	9 018
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 658	8 827	8 923	9 018
Sparande per kvm (kr/kvm)	40	101	94	115
Räntekänslighet (%)	11,9	11,9	13,0	14,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	80	189	173	144
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	98,8	100,7	93,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 925 000	3 010 000	137 700	-1 487 715	-212 385	9 372 600
Disposition av föregående års resultat:				-212 385	212 385	0
Avsättning yttre fond			13 000	-13 000		0
Årets resultat					-110 869	-110 869
Belopp vid årets utgång	7 925 000	3 010 000	150 700	-1 713 100	-110 869	9 261 731

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 713 100
årets förlust	-110 869
	-1 823 969
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	13 000
i ny räkning överföres	-1 836 969
	-1 823 969

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2	370 116	354 772
Övriga rörelseintäkter		0	7 874
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		370 116	362 646

Rörelsekostnader

3

Övriga externa kostnader		-176 116	-188 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-129 909	-259 819
Summa rörelsekostnader		-306 025	-448 228
Rörelseresultat		64 091	-85 581

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 363	2 078
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 323	-128 882
Summa finansiella poster		-174 960	-126 804
Resultat efter finansiella poster		-110 869	-212 385

Resultat före skatt

-110 869 -212 385

Årets resultat

-110 869 -212 385

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	13 210 730	13 340 639
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 210 730	13 340 639

Summa anläggningstillgångar

13 210 730

13 340 639

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		261	256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 153	17 321
Summa kortfristiga fordringar		18 414	17 577

Kassa och bank

Kassa och bank		228 920	242 722
Summa kassa och bank		228 920	242 722
Summa omsättningstillgångar		247 334	260 299

SUMMA TILLGÅNGAR

13 458 064

13 600 938

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser 10 935 000 10 935 000

Fond för yttre underhåll 150 700 137 700

Summa bundet eget kapital 11 085 700 11 072 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat -1 713 100 -1 487 715

Årets resultat -110 869 -212 385

Summa fritt eget kapital -1 823 969 -1 700 100

Summa eget kapital 9 261 731 9 372 600

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut 4 067 600 4 112 600

Summa långfristiga skulder 4 067 600 4 112 600

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut 45 000 45 000

Leverantörsskulder 6 280 7 921

Skatteskulder 16 095 7 945

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 61 358 54 872

Summa kortfristiga skulder 128 733 115 738

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 458 064

13 600 938

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-110 869	-212 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		129 909	259 819
Betald skatt		-5	-394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 035	47 040
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	5 036
Förändring av kortfristiga fordringar		-832	920
Förändring av leverantörsskulder		-1 641	27
Förändring av kortfristiga skulder		14 636	-9 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 198	43 475
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-45 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45 000	-45 000
Årets kassaflöde		-13 802	-1 525
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		242 722	244 247
Likvida medel vid årets slut		228 920	242 722

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter	346 081	350 525
Övriga intäkter	24 035	4 247
Erhållna bidrag	0	7 874
	370 116	362 646

I avgifterna ingår värme, el och abonnemang av bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	38 118	56 772
Vatten och avlopp	35 926	32 142
Sophämtning	9 408	11 997
Trädgårdsskötsel	0	257
Rep/Underhåll av fastighet	24 383	19 053
Fastighetsskatt/-avgift	8 150	7 945
Fastighetsförsäkringspremier	17 321	18 241
Abonnemang Internet	25 740	25 740
Redovisningstjänster	13 938	13 375
Bankkostnader	1 842	1 786
Övriga kostnader	0	1 100
Förbrukningsinventarier	1 290	0
	176 116	188 408

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 102 565	15 102 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 102 565	15 102 565
Ingående avskrivningar	-1 761 926	-1 502 107
Årets avskrivningar	-129 909	-259 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 891 835	-1 761 926
Utgående redovisat värde	13 210 730	13 340 639

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 525	50 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 525	50 525
Ingående avskrivningar	-50 525	-50 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 525	-50 525
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 887 600	3 932 600
	3 887 600	3 932 600

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4.112.600 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 067 600	4 112 600
	4 067 600	4 112 600
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	45 000	45 000
	45 000	45 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 472 600	4 472 600
	4 472 600	4 472 600

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Peter Broman, Peter Broman Redovisningstjänst AB

Lysekil den 18 maj 2025

Lars Kock
Ordförande

Bertil Öström

Henrik Berthold

Susanna Karlsson

Anna-Karin Rhedin

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lysekils Havsvy
769632-3968

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Lysekils Havsvy intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 18 maj 2025. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lysekil den 18 maj 2025

Henrik Berthold