

Årsredovisning

för

Brf Smögenboden 2

Org.nr. 769631-4124

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	12

Styrelsen för Brf Smögenboden 2 upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bolaget har sitt säte i Sotenäs kommun.

Styrelse

Ordförande Ulf Seger

Ledamot Anders Josefsson

Ledamot Daniel Edgren

Ledamot Erik Johansson Lundin

Ledamot Emelie Didrik

Suppleant Åsa Pettersson

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna och Patrik Berger.

Auktoriserad revisor

David Johansson, Forvis Mazars AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året kände vi en viss lättnad vad avser elpriset. Räntekostnaderna steg väsentlig, vilket vi hade med i beräkningen när vi satte nivån på avgifterna 2024. Vi fortsatte med våra serviceåtgärder för våra ventilationsaggregat där Bravida undersöker alla maskiner, byter filter samt ev delar som är trasiga eller är på väg att gå sönder.

Vi hade vår årliga städdag tillsammans med Brf Smögenboden 3 på Påskdagen. Det avslutades med grillning av Fastighetsbyrån.

Inför 2025 har tagits beslut om höjning av avgifterna med 5% och VA med 7% samt att ta bort energitillägget.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning KLEVEN 2:62. Föreningen innehar marken med äganderätt. Nybyggnadsår 2018. Totalyta (m²): 1 689. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningens fastighet består av 3 st bostadshus i 2-3 plan med källare delvis nedgrävd. 29 lägenheter om 1-3 rum och kök. 1 st parkeringsplats i garage tillhör varje bostadsrätt, upplåts via föreningens delägda dotterbolag Smögenboden Parkeringsaktiebolag.

Föreningens del av garaget uppgår till 1320kvm. Föreningen följer en aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början var 49 och vid årets slut 50. Det har skett 2 överlåtelser. 3 st medlemmar har utträtt och 4 st har upptagits.

Upplysningar om negativt resultat

Föreningen har ett negativt resultat, vilket främst beror på ökade räntekostnader och betydande avskrivningar på föreningens fastighet. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att förbättra föreningens ekonomi, som nu visar ett positivt kassaflöde.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 654 661	1 621 933	1 248 560	1 404 387	1 197 007
Resultat efter finansiella poster	-649 263	-507 233	-463 456	-221 055	-408 393
Soliditet (%)	75,2	75,2	75,0	75,1	75,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	849	822	656	695	602
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	82	86	83	85
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 222	13 311	13 422	13 488	13 577
Skuldsättning per kvm	7 421	7 471	7 533	7 570	7 620
Sparande per kvm	-19	66	92	235	124
Energikostnad per kvm	160	184	161	117	96
Räntekänslighet	16	16	21	19	23

Nyckeltalsdefinitioner

- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
- Sparande: Årets resultat + avskrivningar/total yta
- Räntekänslighet: Hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 %.
- Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter.

Förändringar i eget kapital (EK)

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 405 000	558 000	-2 359 885	-507 233	69 095 882
Reservering fond yttre underhåll	0	122 000	-122 000	0	0
Balanseras i ny räkning	0	0	-507 233	507 233	0
Årets resultat	0	0	0	-649 263	-649 263
Belopp vid årets utgång	71 405 000	680 000	-2 989 118	-649 263	68 446 619

Penneo dokumentnyckel: YYHCE-R6W7U-MYH6O-7GSR0-G7XDA-P6199

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 989 118
Årets resultat	-649 263
Summa	-3 638 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	122 000
Balanseras i ny räkning	-3 760 381
Summa	-3 638 381

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 654 661	1 621 933
Övriga rörelseintäkter		0	68 417
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 654 661	1 690 350
Rörelsekostnader			
Operativ drift och underhåll	3	-646 849	-725 559
Administration och förvaltning	4	-127 203	-99 818
Personalkostnader	5	0	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-618 000	-618 000
Summa rörelsekostnader		-1 392 052	-1 482 802
Rörelseresultat		262 608	207 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 618	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-930 489	-714 789
Summa finansiella poster		-911 871	-714 781
Resultat efter finansiella poster		-649 263	-507 233
Resultat före skatt		-649 263	-507 233
Årets resultat		-649 263	-507 233

Penneo dokumentnyckel: YYHCE-R6W7U-MYH6O-7GSR0-G7XDA-P6199

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	90 467 291	91 085 291
Summa materiella anläggningstillgångar		90 467 291	91 085 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	26 000	26 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 000	26 000
Summa anläggningstillgångar		90 493 291	91 111 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 792	324 410
Övriga fordringar		7	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 472	71 905
Summa kortfristiga fordringar		93 271	396 421
Kassa och bank			
Kassa och bank		451 226	357 407
Summa kassa och bank		451 226	357 407
Summa omsättningstillgångar		544 497	753 828
SUMMA TILLGÅNGAR		91 037 788	91 865 119

Penneo dokumentnyckel: YYHC-R6W7U-MYH6O-7GSR0-G7XDA-P6199

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		71 405 000	71 405 000
Fond för yttre underhåll		680 000	558 000
Summa bundet eget kapital		72 085 000	71 963 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 989 118	-2 359 885
Årets resultat		-649 263	-507 233
Summa fritt eget kapital		-3 638 381	-2 867 118
Summa eget kapital		68 446 619	69 095 882
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	22 325 000	22 475 000
Leverantörsskulder		43 846	37 355
Skatteskulder		28 420	28 420
Övriga skulder		2 987	28 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 916	200 204
Summa kortfristiga skulder		22 591 169	22 769 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 037 788	91 865 119

Penneo dokumentnyckel: YYHCE-R6W7U-MYH6O-7GSR0-G7XDA-P6199

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		262 608	207 548
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		618 000	618 000
Erhållen ränta		18 618	8
Erlagd ränta		-930 489	-714 789
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		287 618	-113 560
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		15 532	490 003
Ökning/minskning leverantörsskulder		6 491	-19 028
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-34 560	-228 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten		243 818	240 101
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-150 000	-187 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-150 000	-187 500
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		357 407	304 806
Likvida medel vid årets slut		451 226	357 408

Penneo dokumentnyckel: YYHCE-R6W7U-MYH6O-7GSR0-G7XDA-P6199

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Byggnader	
Byggnader	120

Not 2 – Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 234 403	1 102 352
Hysesintäkter, garage och p-platser	188 500	182 000
Debiterade vatten- och energikostnader	198 502	286 414
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 012	4 189
Övrigt	29 244	46 978
Summa	1 654 661	1 621 933

Not 3 – Operativ drift och underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsel	359 127	442 641
Vatten och avlopp	121 632	109 472
Trädgårds-, fastighetsskötsel	7 199	6 541
Hiss	40 270	25 216
Reparation, underhåll, övriga tjänster	75 254	71 144
TV	3 480	2 610
Försäkring	25 677	53 725
Fastighetsskatt	14 210	14 210
Summa	646 849	725 559

Not 4 – Administration och förvaltning

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	37 610	40 241
Revisionsarvode	28 125	22 812
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	36 135	15 483
Bankkostnader	4 704	5 552
Övriga kostnader	20 629	15 730
Summa	127 203	99 818

Not 5 – Personalkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	0	30 000
Sociala avgifter	0	9 426
Summa	0	39 426

Not 6 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 535 791	94 535 791
Utgående anskaffningsvärden	94 535 791	94 535 791
Ingående avskrivningar	-3 450 500	-2 832 500
Förändring av årets avskrivning		
Årets avskrivningar	-618 000	-618 000
Utgående avskrivningar	-4 068 500	-3 450 500
Redovisat värde	90 467 291	91 085 291

Not 7 – Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 000	26 000
Utgående anskaffningsvärden	26 000	26 000
Redovisat värde	26 000	26 000

Not 8 – Skulder till kreditinstitut

		Räntesats 24-12- Villkorsändringsdag 31	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	2025-05-28	3,181	7 800 000	7 800 000
Swedbank	2025-05-28	3,181	7 800 000	7 800 000
Swedbank	2025-05-28	3,163	6 725 000	6 875 000
Summa			22 325 000	22 475 000

Not 9 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	23 300 000	23 300 000
Summa ställda säkerheter	23 300 000	23 300 000

Penneo dokumentnyckel: YYHCE-R6W7U-MYH6O-7GSR0-G7XDA-P6199

Underskrifter av årsredovisning

Daniel Edgren

Emelie Didrik

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Erik Lundin Johansson

Anders Josefsson

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Ulf Seger

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseordförande / Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

David Johansson

Revisor, Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnckel: YYHCE-R6W7U-MYH6O-7GSR0-G7XDA-P6199

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."

DANIEL EDGREN

Styrelseledamot

På uppdrag av: David Johansson

Serienummer: 4e0ec768d05c0c[...]b2252882bdad2

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-05-26 09:28:14 UTC



ERIK JOHANSSON LUNDIN

Styrelseledamot

På uppdrag av: David Johansson

Serienummer: 7d574d9bb7dda7[...]Jaad5b35b52cfa

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-05-26 10:01:01 UTC



ULF OLOV SEGER

Styrelseledamot

På uppdrag av: David Johansson

Serienummer: d13c5abfeb06ab[...]62a7e9143c7fc

IP: 81.226.xxx.xxx

2025-05-26 10:38:38 UTC



ANDERS JOSEFSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: David Johansson

Serienummer: 6d2044dff12510[...]2ecbdc004c4af

IP: 146.75.xxx.xxx

2025-05-26 10:41:38 UTC



EMELIE KARIN MATILDA DIDRIK

Styrelseledamot

På uppdrag av: David Johansson

Serienummer: 9dcdc982dc24ce[...]Jae7051e859593

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-26 10:44:37 UTC



DAVID LENNART JOHANSSON

Revisor

Serienummer: bb2d80d69d4374[...]Jf5f94def54602

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-05-26 10:46:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.