

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs

769633-8404

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och i förekommande fall lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-01-31. Föreningen har sitt säte i Sotenäs.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Tången 47:1 i Sotenäs. På fastigheten finns två bostadshus, huvudbyggnad och radhus. Huvudbyggnaden är ursprungligen från 1940-talet men total om- och tillbyggdes 2009. Radhuset är från 2010. Byggnaderna består av totalt 11 lägenheter.

Adresser: Änggatan 14, Kungshamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta m2
1	2	23
2	1,5	36
6	2	304,5
2	3	149,5
1	4	127,5
11		640,5

Bilplatser

Det finns 1 bilplats per lägenhet på fastigheten.

Förråd

Alla lägenheter har ett eget kallförråd.

Fastighetens tekniska status

Delvis uppförd och färdigställd under 2010, har ett begränsat behov av underhåll.

En kontroll av underhållsbehov gjordes våren 2017. Inga väsentliga underhållsbehov de närmsta 10 åren.
Radonmätning slutet utav 2016, alla lägenheter under gränsvärdet.
OVK utfördes 2016-05-31, inga anmärkningar
Sotare besiktade imkanal jan 2017, inga anmärkningar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 16 medlemmar och vid årets slut 17 medlemmar.

Överlåtelse

11 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, värmecentral och cykelförråd.

Styrelseledamöter

Styrelsen från föreningsstämman 18 juni 2022

Ingemar Blomqvist	Ordförande
Ann-Christin Zaar	Ledamot
Daniel Croona	Ledamot
Gustav Zaar	Ledamot
Johan Karlsson	Ledamot
Eva Ohlsson	Suppleant

Under året har det hållits ett protokollfört föreningsmöte, två protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Ing-Britt Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inga investeringar eller underhåll utförts.

Utfört underhåll

	Utfört år
Bergvärmeanslutning	2009
Fiber-installation	2017
OVK	2017
Gårdsrenovering	2017
Byte av VPA-tank i värmecentralen	2018

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	371	364	372	382
Resultat efter finansiella poster	-368	-422	-341	-368
Soliditet (%)	82,33	82,43	82,63	82,80
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m2	540	540	540	540
Lån, kr/m2	7 185	7 241	7 297	7 354
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,52	1,43	1,68	1,87
Driftskostnad, kr/m2	322	297	210	236

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 950 000	69 250	-1 268 848	-422 322	22 328 080
Disposition av föregående års resultat:			-422 322	422 322	0
Avsättning yttre underhåll		23 250	-23 250		0
Årets resultat				-402 651	-402 651
Belopp vid årets utgång	23 950 000	92 500	-1 714 420	-402 651	21 925 429

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med belopp motsvarande minst ett halvt prisbasbeloppenligt 2 kp 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 714 420
årets förlust	-402 651
	-2 117 071

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	24 150
i ny räkning överföres	-2 141 221
	-2 117 071

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	370 827	364 301
Övriga intäkter		4 770	40 073
		375 597	404 374
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-234 724	-260 879
Administrationskostnader	4	-35 091	-42 712
Löner och ersättningar	5	-5 256	-24 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 838	-431 883
		-706 909	-760 340
Rörelseresultat		-331 312	-355 967
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 355	-66 355
		-71 339	-66 355
Resultat efter finansiella poster		-402 651	-422 322
Årets resultat		-402 651	-422 322

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 396 277	26 828 115
		26 396 277	26 828 115
Summa anläggningstillgångar		26 396 277	26 828 115
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 219	15 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 180	8 088
		25 399	24 010
<i>Kassa och bank</i>		207 950	235 918
Summa omsättningstillgångar		233 349	259 928
SUMMA TILLGÅNGAR		26 629 626	27 088 043

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 950 000

23 950 000

Fond för utvecklingsutgifter

92 500

69 250

24 042 500

24 019 250

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 714 420

-1 268 848

Årets resultat

-402 651

-422 322

-2 117 071

-1 691 170

Summa eget kapital

21 925 429

22 328 080

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

4 602 000

4 638 000

Leverantörsskulder

20 140

22 262

Aktuella skatteskulder

16 758

16 049

Övriga skulder

31 708

25 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

33 591

58 652

Summa kortfristiga skulder

4 704 197

4 759 963

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8

26 629 626

27 088 043

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
- Stommar, fasader, yttertak	50-200 år
- Inomhusmiljö	20-50 år
- Övrigt	20-50 år

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total bostadsyta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	345 900	345 900
Elkostnader	17 007	10 481
Avfallsavgift	7 920	7 920
	370 827	364 301

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
El	123 838	108 297
Vatten	44 203	43 703
Renhållning	13 044	13 355
Försäkring	20 478	13 665
Internet	0	8 085
Förbrukningsmaterial	620	299
Serviceavtal	2 869	2 869
Kabel-TV-avgift	1 317	0
Summa driftskostnader	206 369	190 273
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	11 927	55 657
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	16 428	14 949
Summa	234 724	260 879

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	27 252	26 628
Revision	2 000	0
Övriga förvaltningskostnader	5 839	16 084

35 091 42 712

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvoden	4 000	19 998
Arbetsgivaravgifter	1 256	4 868
	5 256	24 866

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 700 000	28 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 700 000	28 700 000
Ingående avskrivningar	-1 871 885	-1 440 002
Årets avskrivningar	-431 838	-431 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 303 723	-1 871 885
Utgående redovisat värde	26 396 277	26 828 115
Taxeringsvärden byggnader	6 455 000	5 796 000
Taxeringsvärden mark	2 562 000	2 882 000
	9 017 000	8 678 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Bundet t.o.m	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank 880-1	1,993	2023-05-28	1 512 000	1 528 000
Swedbank 905-6	1,993	2023-05-28	1 512 000	1 582 000
Swedbank 879-3	1,993	2023-05-25	1 515 000	1 528 000
			4 539 000	4 638 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 539 000	4 638 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 800 000	4 800 000
	4 800 000	4 800 000

Underskrifter

Sotenäs 2023-

Ingemar Blomqvist
Ordförande

Ann-Christine Zaar

Daniel Croona

Gustav Zaar

Per Johan Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Ing-Britt Karlsson
Revisor