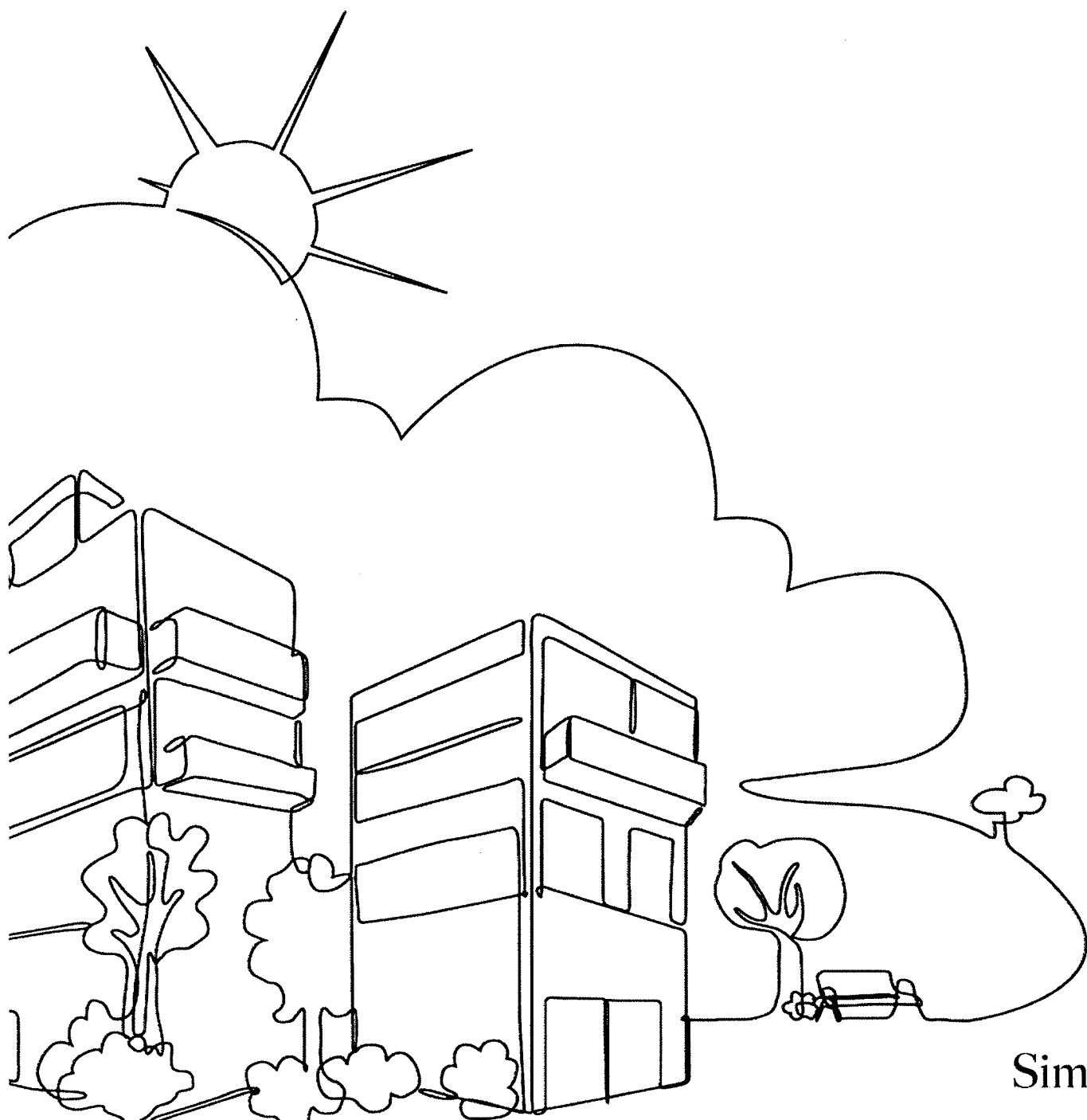


Årsredovisning 2023

Brf Skalberget Hunnebostrand

769638-8946



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skälberget Hunnebostrand

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Uppllysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

le

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sotenäs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ELLENE 1:465	2022	Sotenäs kommun

Fastigheten är försäkrad hos Folksam ömsesidig sakförsäkring .
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 524 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Walldesand	Ordförande
Claes Johansson	Styrelsesuppleant
Per Robert Samuelsson	Styrelseledamot
Susanne Carlberg	Styrelseledamot

Under räkenskapsåret har Julia Lundgren och Anders Johannesson avgått som styrelseledamöter.

Valberedning

Marianne Bengtsson, Irene Eriksson (sammankallande) och Jeanette Svärd

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Örjan Langborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Övrig verksamhetsinformation

Under andra halvåret har vi i föreningen tagit över förvaltningen av bostadsrättsföreningen från Privatbostäder. I och med detta skrev vi avtal med en ny ekonomisk förvaltare, som trädde ikraft per 1 oktober 2023, i form av Simpleko AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av högre avgifter än budgeterat som härstammar framförallt från ökade räntekostnader höjde vi medlemmarnas avgifter från 1 oktober 2023 med 12%. Vi bytte även ekonomisk förvaltare per 1 oktober från Privatbostäder till Simpleko.

Notera att jämförelsesiffrorna i resultaträkningen och noterna endast avser andra halvan av 2022. Föreningen har inga intäkter eller kostnader före 2022-07-01.

Förändringar i avtal

Vi skrev ett nytt avtal vad gäller snöröjning- för vintern 2023-2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	1 245 857	560 688
Resultat efter fin. poster	-25 089	-14 595
Soliditet (%)	70	69
Yttre fond	19 500	-
Taxeringsvärde	38 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	778	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 227	-
Skuldsättning per kvm	12 227	-
Sparande per kvm	209	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	-
Energikostnad per kvm	145	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	-
Räntekänslighet	15,7	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	43 434 000	-	-	43 434 000
Fond, yttre underhåll	0	-	19 500	19 500
Balanserat resultat	0	-14 595	-19 500	-34 095
Årets resultat	-14 595	14 595	-25 089	-25 089
Eget kapital	43 419 405	0	-25 089	43 394 316

ke

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-34 095
Årets resultat	-25 089
Totalt	-59 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	96 000
Balanseras i ny räkning	-155 184
	-59 184

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 245 857	560 688
Övriga rörelseintäkter		4 300	0
Summa rörelseintäkter		1 250 157	560 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-344 818	-184 763
Övriga externa kostnader	7	-67 029	-41 091
Personalkostnader		-13 142	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 425	-162 382
Summa rörelsekostnader		-768 413	-388 236
RÖRELSERESULTAT		481 743	172 452
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		181	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-507 014	-187 047
Summa finansiella poster		-506 833	-187 047
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-25 089	-14 595
ÅRETS RESULTAT		-25 089	-14 595

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	61 868 193	62 211 618
Summa materiella anläggningstillgångar		61 868 193	62 211 618
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 868 193	62 211 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 498	0
Övriga fordringar		34 052	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 882	13 600
Summa kortfristiga fordringar		63 432	13 600
Kassa och bank			
Kassa och bank		472 230	280 354
Summa kassa och bank		472 230	280 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		535 662	293 954
SUMMA TILLGÅNGAR		62 403 855	62 505 572

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 434 000	43 434 000
Fond för yttre underhåll		19 500	0
Summa bundet eget kapital		43 453 500	43 434 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 095	0
Årets resultat		-25 089	-14 595
Summa fritt eget kapital		-59 184	-14 595
SUMMA EGET KAPITAL		43 394 316	43 419 405
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	12 263 432	18 633 276
Summa långfristiga skulder		12 263 432	18 633 276
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 369 844	238 128
Leverantörsskulder		96 279	-61 926
Skatteskulder		76 000	76 000
Övriga kortfristiga skulder		142	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	203 842	200 689
Summa kortfristiga skulder		6 746 107	452 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 403 855	62 505 572

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	280 354	209 980
Resultat efter finansiella poster	-25 089	-14 595
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	343 425	162 382
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	318 336	147 787
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 832	42 832 211
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	161 500	-20 173 313
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	430 004	22 806 685
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-2 736 875
Kassaflöde från investeringar	0	-2 736 875
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-238 128	-19 999 436
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-238 128	-19 999 436
ÅRETS KASSAFLÖDE	191 876	70 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	472 230	280 354

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skalberget Hunnebostrand har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,8 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 186 326	533 388
Hysesintäkter, p-platser	54 015	27 300
Värme	4 203	0
Övriga intäkter	1 313	0
Summa	1 245 857	560 688

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	1 222
Städning	0	26 415
Snöskottning	38 500	0
Summa	38 500	27 637

NOT 4, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	7 212	2 694
Summa	7 212	2 694

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	113 349	92 043
Vatten	107 262	51 707
Sophämtning	48 649	0
Summa	269 260	143 750

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 438	10 682
Kabel-TV	408	0
Summa	29 846	10 682

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 855	0
Övriga förvaltningskostnader	21 067	1 591
Revisionsarvoden	1 875	19 500
Ekonomisk förvaltning	41 232	20 000
Summa	67 029	41 091

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	506 612	187 047
Övriga räntekostnader	402	0
Summa	507 014	187 047

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 211 618	59 637 125
Årets inköp	0	2 574 493
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 211 618	62 211 618
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-162 382	0
Årets avskrivning	-343 425	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-505 807	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 705 811	62 211 618
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 778 500</i>	<i>21 778 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	0
Taxeringsvärde mark	6 000 000	0
Summa	38 000 000	0

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233	13 600
Försäkringspremier	10 258	0
Kabel-TV	203	0
Förvaltning	7 188	0
Summa	17 882	13 600

NOT 11, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-02-21	1,48 %	6 211 092	6 290 468
Nordea	2027-02-17	2,19 %	6 211 092	6 290 468
Nordea	2025-02-19	4,60 %	6 211 092	6 290 468
Summa			18 633 276	0
Varav kortfristig del			6 369 844	238 128

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 442 636 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	17 785	0
Utgiftsräntor	50 084	44 505
Löner	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
Förutbetalda avgifter/hyror	122 831	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	156 184
Summa	203 842	200 689

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 050 000	19 050 000

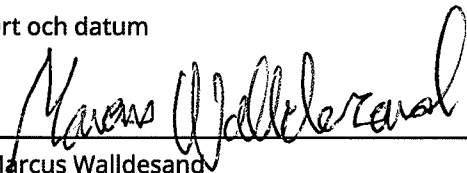
NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid budgetarbetet för 2024 kom vi fram till att vi behövde höja medlemmarnas avgift ytterligare för att få en realistisk budget för 2024. Från 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 9,6%. Under våren har också den 2-åriga översynen/garantibesiktningen genomförts.

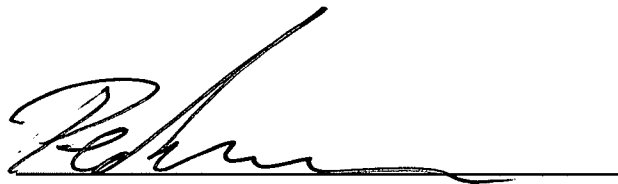
Underskrifter

HUNNEBOSTRAND 2024-03-31


Ort och datum



Marcus Walldesand
Ordförande

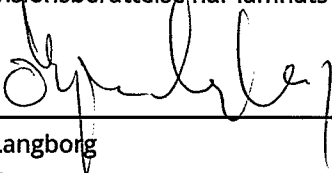


Per Robert Samuelsson
Styrelseledamot



Susanne Carlberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-05



Örjan Langborg
Revisor

Örjan Langborg

Redovisning AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skälberget Hunnebostrand, 769638-8946.

Jag, som av föreningen är vald revisor, har granskat årsbokslut, räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt god redovisningssed och den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed som innefattar inhämtande av underlag, bedömning av intern kontroll samt genomgång av räkenskaper och förvaltningsdokument. D v s både ekonomiska rapporter, verifikationer och protokoll samt en besluts- och dokumentanalys.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel och brister.

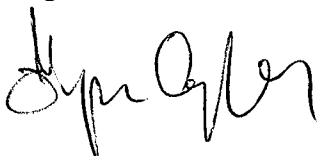
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Så jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkning
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Styrelsen har erhållit ett PM över iakttagelser.

Vingåker 2024-04-05



Örjan Langborg