



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Capri

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Capri med säte i Strömstad org.nr. 716409-4851 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta andelshus, lägenheter samt lokaler till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Strömstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
STRÖMSTAD KÄLLVIK 1:24	1977-07-01	1977-78

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Inventarier, maskiner och övriga anläggningar är försäkrade till beräknat återanskaffningsvärde. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	Andelshus, 1 780 andelar (upplåtna med bostadsrätt)	4 450
1	Servicehus	700

Totalt 90 objekt5 150

Husen är 50 kvm i 1 1/2 plan. Bottenvåningen består av allrum, kök och toalett med dusch. Övre plan har hall och två sovrum. Samtliga andelshus har upplåtelseform bostadsrätt.
Totalarea; 80 130 kvm

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pekka Heikkinen	Ordförande
Tomas Wetterberg	Ledamot
Ewa Leitzler	Ledamot
Helge Eliassen	Ledamot
Ernst Kvik	Ledamot
Maria Egestål	Ledamot
Melinda Risto Midemalm	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ewa Leitzler, Maria Egestål Och Melinda Midemalm.

Firman tecknas två i förening av Tomas Wetterberg, Ewa Leitzler, Helge Eliassen och Pekka Heikkinen och Anna-Gunilla Strandberg Simonsson.

Revisorer har varit: Percy Feiff med Katarina Onmalm som suppleant valda av föreningen, samt en utsedd revisor Martin Johansson med suppleant Staffan Jansson hos RevisorsCentrum i Skövde. Detaljgranskning har utförts av RevisorsCentrum i Skövde AB.

Valberedning har varit: Leif Ageland (sammankallande), Anna Jonasson samt Christer Zackariasson, valda vid föreningsstämman.

Personalen som arbetar på Capri är anställda av bostadsrättsföreningen. Vår fasta personal består av:
Gunilla Simonsson, platschef
Jörgen Andersson, kombitjänst receptionstjänst och vaktmästare
Max Larsson, kombitjänst receptionstjänst och vaktmästare
Under sommar har föreningen säsongsanställda.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-06. På stämman deltog 31 medlemmar, (17 närvarande på plats och 14 medlemmar via länk) röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +4 % per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov samt en investeringsplan som redovisar större åtgärder. Enligt föreningens 50 åriga underhållsplan har föreningen planerat underhåll och investeringar på ca 79 miljoner för de kommande 50 åren. För 2024 har styrelsen beslutat att avsätta 1 miljon till underhållsfonden. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den.

Årsavgiften har under året varit 5 350 kronor (år 2022 4 490 kronor). Styrelsen har inför år 2024 beslutat om en årsavgift på 5 560 kronor, vilket innebär en höjning med 4 %. Styrelsens motivering till detta är de omfattande åtgärder som behöver

genomföras de kommande åren. En bidragande orsak till de ökade kostnadsläget är det rådande läget i Europa och världen, som påverkar det ekonomiska läget i Sverige med inflation och kostnadsökningar som följd. Att en förening som vår ständigt följer inflationen med höjning av årsavgift, är viktigt för att hålla den standard om våra medlemmar önskar av vår anläggning.

Föreningen följer i sitt arbete den underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov, samt en investeringsplan som redovisar större framtida åtgärder. Enligt föreningens 30-åriga underhållsplan har vi ett planerat underhåll om investeringar på cirka 60 miljoner kronor för de kommande 30 åren. För år 2024 har styrelsen beslutat att avsätta en miljon kronor till denna underhållsfond. Denna reservation av medel till underhållsfonden följer föreningens stadgar.

Fastighetsbesiktning sker kontinuerligt i samband med styrelsen möten. Den senaste genomgången av fastigheten skedde vid mötet på Capri i november 2023. En väsentlig del i vår underhållsarbete är att platschefen på uppdrag av styrelsen kontinuerligt också genomför besiktning av föreningens hus, inventarier och andra betydelsefulla tillgångar. Vi har konstaterat att flera golv är väldigt slitna.

Enligt ovan nämnda underhållsplan ska ett upprustningsarbete av husen invändigt snart påbörjas.

Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp, interiörsgruppen, som har till uppgift att undersöka och planera på vilket sätt denna upprustning ska genomföras. För närvarande planeras denna upprustning att påbörjas under år 2025 - 2026.

Till samlingsrummet utanför receptionen har en ny vägg byggts upp samt nya möbler köpts in. Arbetet med att förnya möblerna på servicehusets tredje våning ligger i denna arbetsgrupps mandat.

Styrelsen målsättning är att Brf Capri ska vara en fastighet i gott skick, utvändigt såväl som invändigt. Detta gäller också vårt servicehus. En ekonomisk förening av Brf Capris karaktär har i första hand att ta vara på medlemmarnas ekonomiska intressen i sitt andelsägarande i Brf Capri. För oss på Capri, med vårt läge nära havet i ett naturreservat, är det av vikt att hålla Capris exteriör i samklang med det natur- och kulturområde vi befinner oss i. Inom ramen för detta är det av stor betydelse att behålla den kulturella särart som våra hus är präglade av med sitt kustnära läge.

Styrelsen i Brf Capri arbetar ständigt tillsammans med vår personal för att följa våra avtal och kostnader för att på sätt kunna ha en effektiv förvaltning.

Under 2023 har det pågått arbete med att byta takpannor på våra hus och i samband med detta har det på övre radens hus monterats solcellspaneler. Detta helt i linje med vår ambition om att verka för en ekologisk hållbarhet i vår fastighet.

En medlemsförmån för våra andelsägare är att kunna hyra föreningens egna andelar till lågt pris, under den så kallade lågsäsongen. Denna förmån anses som positiv och har nyttjats i relativt hög grad också under år 2023. Styrelsen ser detta som en förmån som kommer att kvarstå även under år 2024.

Avtalet med Strandkiosken AB löper under fem år och har under år 2023 sagts upp. Detta utifrån att vi inte varit helt nöjda med hur entreprenören har genomfört sin del av avtalet. Vår ambition är att kiosken ska vara öppen varje dag oavsett väder, vilket inte alltid varit fallet. För närvarande förs dialog med eventuella nya entreprenörer, eller att på något sätt försöka ha kiosken öppen i egen regi.

Vid mätning av radon under hösten 2020 och 2022 kunde vi konstatera att de hus vi då kontrollerade låg långt under det värden som anses skapa problem för dem som bor i husen. Styrelsens planering av radonmätning är att genomföra radonmätning sektion för sektion vart annat år. Vilket innebär att nästa mätning kommer att ske hösten 2024. Detta kommer att ge oss en bra kontroll under den lagmässiga tioårsperiod som finns för mätning av radon i boende- och arbetsmiljö.

Under verksamhetsåret 2022 påbörjade vi en testperiod av att hyra ut cyklar till andelsägare och hyresgäster på Capri. Resultatet av detta var mycket gott och det har också efterfrågats cyklar som inte enbart är till för vuxna, vilket blev åtgärdat under år 2023. Som ett led av att öka vår service har vi under år 2023 etablerat ett samarbete med kajak- och waterboarduthyraren Kayakomat. Ett av andelsägare och besökare på vår strand uppskattat initiativ. Styrelsen avser att fortsätta med denna service på Capri.

Andra åtgärder som skett under år 2023

- En ny trappa mellan husen och stranden har byggts
- Ny möblering och nya bordsdekorationer till våning tre i servicehuset
- Sopsorteringen har utvecklats med att vi nu skall sortera matavfall på Capri
- Under 2023 påbörjade vi försök med att hyra ut hus under jul- och nyårshelgen, med lyckat resultat. Detta kommer fortsätta under nästkommande jul- och nyårshelg.
- Under året har receptionen börjat sända ut välkomstinformation inför bonus- och andelsveckor. Ett uppskattat initiativ. Tyvärr har inte alla medlemmar meddelat byte av e-postadress, vilket innebär att brevet ibland inte når rätt person
- Inköp av ny minigolfutrustning

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Tennis- och allaktivitetsplan
2021	Installation av fem laddstolpar
2022	Byte av vattenledning till alla hus
2023	Takbyte påbörjas
2023	Solcellsanläggning installeras, besiktas 2024
2023	Byte av tak på garaget

Investering - inventarier av större värde

2021	Nya madrasser i alla hus
2022	Nya matsalsmöbler i alla hus

Föreningen utför och planerar utefter gällande underhållsplan följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Observerar att årtalen är enligt underhållsplan. Ändringar i tidsplaner kan ske om andra större oförutsedda utgifter kommer till.

Årtal	Ändamål
2023-2025	Takronovering och montering av solceller
2023-2025	Renovering av verandor
2025-2026	Invändig upprustning av husen

Ekonomi

Föreningen uppvisar ett resultat på 1 436 915 kr plus för 2023.

Ränteläget har under året ökat i förhållande till förra året, med villkorsändringar på flera lån under 2023, även tagit ett nytt lån 1 500 för solcellsanläggningen. Vi har nu en snittränta per bokslutsdatum på 4,53 %, vilket även framgår av not 18. Total låneskuld per 31 december uppgår till 9 325 775 kronor.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2024 höjs till 5 560 kr. Med pågående inflation stiger också priser på de underhållsåtgärder som följer av vår underhållsplan och som är nödvändiga för Capri. Genom detta beslut fortsätter vi att

upprätthålla den trygghet för framtida behov som finns av planerat underhåll.

Marknadsföring

Det är viktigt att vi syns och finns med på sociala medier, samt i publikationer som framhäver Norra Bohuslän som intressant ferie och rekreationsboende. Vår hemsida har allt fler besök. Styrelsen inser dock att vi behöver bli ännu bättre på att kommunicera med medlemmar via vår gemensamma medlemssida. För att detta ska fungera hoppas vi att alla medlemmar loggar in på sidan lite då och då, och använder den möjlighet som finns att sända förslag och frågor till styrelsen. Under året har vi varit allt mer aktiva med vår Facebooksida, Vi har också många kommenterar på Google-maps där vi kan kommunicera med dem som ger oss kommentarer.

Administration

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts sedan 2013 av HSB Norra Bohuslän, som nu har fusionerats med HSB Nordvästra Götaland och går under namnet HSB Norra Götaland from 2023-02-01. HSB Norra Götaland har sitt säte i Skara.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 139 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1655 och under året har det tillkommit 106 och avgått 86 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1664.

Brf Capri äger 82 st som föreningen (95 st andelar år 2022)

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	591	432	346	391	426
Skuldsättning, kr/kvm	1 811	1 589	1 649	1 718	1 784
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 811	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	398	270	290	256	269
Årsavgifter, kr/kvm	1 842	1 794	1 761	1 734	1 700
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	2 372	1 981	2 002	1 801	1 738
Nettoomsättning, tkr	11 984	9 816	9 666	8 944	8 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 437	580	-206	861	846
Soliditet, %	74	80	78	79	78

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. (Inkluderad servicehuset) Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Tidigare år har upplåten årsavgift beräknas på 5 150 kvm, men från och med räkenskapsåret 2023 beräknas avgiften på 4 450 kvm. Därmed ej rättvis jämförelse mellan 2023 och tidigare år.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta, inkluderad servicehuset).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 581 500	0	0	38 581 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 915 065	0	708 399	3 623 464
S:a bundet eget kapital, kr	41 496 565	0	708 399	42 204 964
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 873 034	579 867	-708 399	-6 001 565
Årets resultat, kr	579 867	-579 867	1 436 915	1 436 915
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 293 167	0	728 516	-4 564 650
S:a eget kapital, kr	36 203 398	0	1 436 915	37 640 314

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 291 601 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 293 166
Årets resultat, kr	1 436 915
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	291 601
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 564 650

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 564 650

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 644 506	9 816 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	570 926	383 296
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 215 432	10 199 595
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 105 363	-4 632 932
Underhåll enligt plan	Not 5	-291 601	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-856 638	-759 697
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 527 813	-2 466 192
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 827 892	-1 643 733
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 609 307	-9 502 554
RÖRELSERESULTAT		1 606 125	697 041
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		175 211	26 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 550	-121 108
Övriga finansiella poster	Not 9	-24 871	-22 157
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-169 210	-117 174
ÅRETS RESULTAT		1 436 915	579 867

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	1 436 915	579 867
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000	-1 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	291 601	0
Överföring till balanserat resultat	728 516	-420 133

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	39 296 121	39 155 543
Inventarier och installationer	Not 11	2 627 659	3 187 490
Pågående nyanläggningar	Not 12	3 257 006	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		45 180 786	42 343 032
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	9 400	9 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		9 400	9 400
Summa anläggningstillgångar		45 190 186	42 352 432
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		65 459	51 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		39 248	4 490
Kundfordringar		19 102	7 102
Avräkningskonto HSB		1 391 043	524 996
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	288 443	45 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	251 462	211 872
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 989 298	793 609
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 500 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank & Kassa	Not 17	1 442 214	1 203 225
<i>Summa kassa och bank</i>		1 442 214	1 203 225
Summa omsättningstillgångar		4 996 971	3 047 833
SUMMA TILLGÅNGAR		50 187 157	45 400 266

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 581 500	38 581 500
Fond för yttre underhåll		3 623 464	2 915 065
<i>Summa bundet eget kapital</i>		42 204 964	41 496 565
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 001 565	-5 873 034
Årets resultat		1 436 915	579 867
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-4 564 650	-5 293 167
Summa eget kapital		37 640 314	36 203 398
Avsättningar		4 400	4 400
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	0	2 250 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	2 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 325 775	5 933 579
Leverantörsskulder		2 387 632	279 961
Aktuell skatteskuld	Not 19	142 973	284 288
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	272 522	151 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	413 541	293 136
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 542 443	6 942 468
Summa skulder		12 542 443	9 192 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 187 157	45 400 266

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 606 125	697 041
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 827 892	1 643 733
Övriga poster	0	4 400
	<u>3 434 017</u>	<u>2 345 174</u>
Erhållen ränta	175 211	26 090
Erlagd ränta	-319 550	-121 108
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-24 871	-22 157
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 264 807</u>	<u>2 228 000</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	-14 459	930
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-329 642	179 800
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	9 366 625	-585 466
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	12 287 331	1 823 264
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 665 645	-1 062 778
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-873 661
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-4 665 645	-1 936 439
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-6 016 650	-307 804
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-6 016 650	-307 804
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 605 036	-420 979
Likvida medel vid årets början	2 728 221	3 149 200
Likvida medel vid årets slut	<u>4 333 256</u>	<u>2 728 221</u>
	1 605 036	-420 979

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3 - 10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 485 476	7 983 220
Årsavgiftsbortfall bostäder	-502 886	-507 370
Hysesintäkter egna andelar samt rum & lägenhet	368 502	245 935
Hysesintäkt lokaler	39 000	35 621
Försäljning kiosk/reception	324 350	305 833
Förmedlings- & administrationsavgifter	257 162	252 070
Avbeställningsskydd (2021 inkl övrig försäljning)	22 752	16 673
Parkeringsavgifter	222 099	226 414
Båtuthyrning	65 168	84 712
Tennis	54 697	50 976
Minigolf	20 650	20 632
Konsumtionsavgift el	8 820	5 251
Cykeluthyrning	6 960	12 000
Tvätt, lakan och städ	1 163 736	1 057 796
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	77 922	26 536
Övriga primära intäkter och ersättningar	30 098	
	11 644 506	9 816 299
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	23 400
Bidrag	10 258	4 303
Vinst vid avyttring anläggningstillgång (andelshus)	221 080	332 001
Återbäring fastighetsförsäkring	0	12 905
Elstöd	339 588	0
Övrigt	0	10 687
	570 926	383 296
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-575 406	-812 179
El	-1 522 642	-804 826
Vatten	-527 483	-586 849
Renhållning	-135 156	-130 840
Bevakningskostnader	-76 008	-72 856
TV, bredband, iptelefoni	-47 656	-45 503
Serviceavtal	-41 872	0
Personalkostnad	0	-24 843
Förvaltningskostnader	-265 805	-389 704
Försäkringar	-130 632	-130 006
Fastighetsskatt	-466 258	-466 258
Övriga driftskostnader	-60 823	-37 437
Båtar	-29 781	-61 024
Varuinköp	-138 567	-154 457
Lakan, tvätt och städ	-936 038	-857 697
Tennis	-7 239	-7 963
Cykel och kayakomat	-143 999	-8 401
Övrig marknadsföring	0	-42 090
	-5 105 363	4 632 932
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-3 240	0
Underhåll övrigt	-288 361	0
	-291 601	0

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-66 616	-65 794
Övriga förvaltningskostnader	-306 108	-283 309
Kontorsutrustning och -material	-59 399	-39 600
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-42 119	-63 110
Konsult arvode	0	-11 695
Förbrukningsinventarier	-31 197	-42 324
Medlemsavgifter HSB	-5 152	0
Väggavgift	-41 822	-41 820
Stämma och styrelse	-38 117	-40 984
Hyra, leasing	-22 134	-38 811
Datorkostnader och serviceavtal	-243 974	-132 250
	-856 638	-759 697
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	3	3
Arvode till styrelsen	-335 575	-286 200
Löner för anställda	-1 526 596	-1 547 804
Övriga arvoden	-30 588	-43 162
Övriga personalkostnader	-78 453	-26 533
Revisionsarvode	-13 583	-12 142
Sociala avgifter	-543 018	-550 351
	-2 527 813	-2 466 192
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 148 833	-1 099 664
Markanläggningar	-119 229	-119 229
Installationer och inventarier	-559 830	-424 840
	-1 827 892	-1 643 733
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-24 871	-22 157
	-24 871	-22 157

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 620 663	48 051 510
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	2 569 153
Årets investering byggnader	1 408 640	0
Ingående anskaffningsvärde mark	228 000	228 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 570 012	2 570 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 827 314	53 418 674

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 531 433	-11 431 769
Årets avskrivningar byggnader	-1 148 833	-1 099 664
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 731 698	-1 612 470
Årets avskrivningar markanläggningar	-119 229	-119 229
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 531 194	-14 263 132

Utgående redovisat värde

39 296 121 39 155 543

Redovisade värden byggnader	38 349 036	38 089 230
Redovisade värden mark	228 000	228 000
Redovisade värden markanläggningar	719 084	838 313

Fastighetsbeteckning: Källviken 1:24 Strömstads kommun

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1978	30 082 000	28 619 000	58 701 000	58 701 000
Lokaler	1978	2 079 000	521 000	2 600 000	2 600 000
		32 161 000	29 140 000	61 301 000	61 301 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
varav i eget förvar	1 000 000	1 000 000
Summa ställda säkerheter	14 000 000	14 000 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	7 926 372	6 753 550
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	1 522 950
Årets investeringar	0	112 186
Årets försäljning, utrangering	0	-462 313
Utgående anskaffningsvärden	7 926 372	7 926 373

Ingående avskrivningar	-4 738 883	-4 776 356
Årets avskrivningar	-559 830	-424 840
Årets försäljning, utrangering	0	462 313
Utgående avskrivningar	-5 298 713	-4 738 883

Utgående redovisat värde

2 627 659 3 187 490

Avskrivning görs enligt linjär metod under tre till tio år.

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	2 267 850
Årets investering takbyte etapp 2 och Solceller	3 257 006	0
Årets Investering - va projekt	0	1 062 778
Årets investering - möbler	0	761 475
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-2 569 153
Omklassificering till inventarier	0	-1 522 950
Utgående värde pågående nyanläggningar	3 257 006	0

Pågående nyanläggningar tak byte och solcellsanläggning. Planeras vara klart 2024

Not 13 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Depositioner	9 400	9 400
	9 400	9 400

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 266	45 149
Övriga kortfristiga fordringar	284 177	0
	288 443	45 149

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	98 472	97 436
Upplupna ränteintäkter	71 916	5 008
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 074	109 428
	251 462	211 872

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	500 000	500 000
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-04-01	1 000 000	500 000
			1 500 000	1 000 000

Not 17 BANK

Swedbank & Kassa	1 442 214	1 203 225
	1 442 214	1 203 225

Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		5,02%	2024-10-28	1 084 125	21 684
Swedbank Hypotek AB		5,07%	2024-11-28	415 875	0
Spintab Autogiro		4,90%	2024-03-28	437 500	125 000
Spintab Autogiro		4,90%	2024-03-28	487 500	75 000
Spintab Autogiro		4,90%	2024-02-28	2 575 775	57 804
Spintab Autogiro		4,88%	2024-03-28	2 075 000	100 000
Spintab Autogiro		2,07%	2024-03-25	2 250 000	57 804
				9 325 775	437 292

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 9 325 775

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 325 775**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,53%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 517 952

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 428 335

	2023-12-31	2022-12-31
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej	Nej
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	142 973	284 288
	142 973	284 288
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	132 114	33 322
Personalens källskatt	55 250	56 971
Arbetsgivaravgifter	62 152	61 211
Övriga kortfristiga skulder	23 006	0
	272 522	151 504
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	2 701	2 701
Upplupen semesterskuld	146 285	153 227
Upplupna sociala avgifter	45 528	47 482
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	25 450
Upplupna räntekostnader	31 712	7 802
Upplupen revision	20 000	32 202
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1	20 329
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 314	3 944
	413 541	293 136

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Pekka Heikkinen

.....
Ewa Leitzler

.....
Ernst Kvik

.....
Helge Eliassen

.....
Maria Egestål

.....
Melinda Risto Midemalm

.....
Tomas Wetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Percy Feiff
Revisor vald av föreningsstämman

Martin Johansson
RevisorsCentrum i Skövde AB

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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."

TOMAS WETTERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 6d9235b2320164[...]495e12eadebb3

IP: 78.66.xxx.xxx

2024-04-29 14:21:40 UTC



PEKKA HEIKKINEN

Styrelseledamot

Serienummer: 9a3097a881e5d1[...]6b19ed3867948

IP: 195.198.xxx.xxx

2024-04-29 14:56:54 UTC



Eva Maria Leitzler

Styrelseledamot

Serienummer: 5a1c7513c53889[...]1c1fecf006105

IP: 83.255.xxx.xxx

2024-04-29 15:19:44 UTC



MELINDA RISTO MIDEMALM

Styrelseledamot

Serienummer: 68c2190bf50923[...]601e16f19777d

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-29 17:40:55 UTC



Maria Karolina Egestål

Styrelseledamot

Serienummer: 67fdc7b94bcb49[...]939a5b2ae0963

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-30 06:31:00 UTC



Eliassen, Helge

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-2531772

IP: 171.23.xxx.xxx

2024-05-02 07:16:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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."

Ernst Erik Sigfrid Kwick

Styrelseledamot

Serienummer: 5b2d08c9d36e3f[...]b97209b49e474

IP: 95.204.xxx.xxx

2024-05-02 09:49:53 UTC



Percy Rudolf Feiff

Revisor

Serienummer: 07a19df589def4[...]d3511309088fc

IP: 217.208.xxx.xxx

2024-05-02 10:26:24 UTC



Martin Nils Rune Johansson

Revisor

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-05-02 11:30:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**