

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Livbåtsverkstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera driftskostnader, kommande underhåll och eventuellt framtida amorteringar av föreningens lån. Som ett komplement till den årliga budgeten har föreningen en långsiktig ekonomisk prognos/plan som omfattar samma period som underhållsplanen. En översiktlig översyn av planen kommer under 2023 att genomföras. Det senaste årets ökade ränte- och driftskostnader liksom kostnader för framtida större underhåll och investeringar i nya värmepumpar kommer att inarbetats i översynen av planen. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Föreningen sätter varje år av medel till en fond för yttre underhåll av fastigheterna samt till en särskild fond för framtida investeringar i nya värmepumpar. Den nuvarande nivån på avsättningar bedöms vara tillräcklig. För mer information se Not 1 och noten för resp. fond.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året. Den pågående översynen av föreningens ekonomi kan eventuellt leda till att årsavgifterna kan komma att höjas i framtiden.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungälv.

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

Föreningen är delägare i Hedvigsholmens Samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Marstrand 6:55 och 74:6,7,9 och 10. Samfälligheten förvaltar GA:23 bestående av kör- och gångytor, belysning, elkablar och mätarskåp samt GA:24 bestående av spillvattenledningar, teknikhus samt parabolantenn och ledningar. Föreningens andel i GA:23 utgör 16,6% och GA:24 17,6%.

Föreningen är sedan 2021 obligatoriskt momsregistrerad för utfakturering av vatten till föreningens medlemmar. Momsplikten innebär ingen ekonomisk belastning för föreningen eller dess medlemmar eftersom den moms som föreningen betalar till Kungälv kommun för inköp av vatten därmed blivit avdragsgill.

Styrelsen

Lennart Svenheimer
Eva Ohde
Claes Pollnow
Jan Sundell

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Staffan Gavel
Eva Säter

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Eva Säter

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Marstrand 74:5	1999	Kungälv

Fastigheten består av mark och byggnader.
Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via enskild frånluftsvärmepump i varje lägenhet, golvvärme i entréplan samt radiatorer i övriga våningsplan.

Byggnadsår och ytor

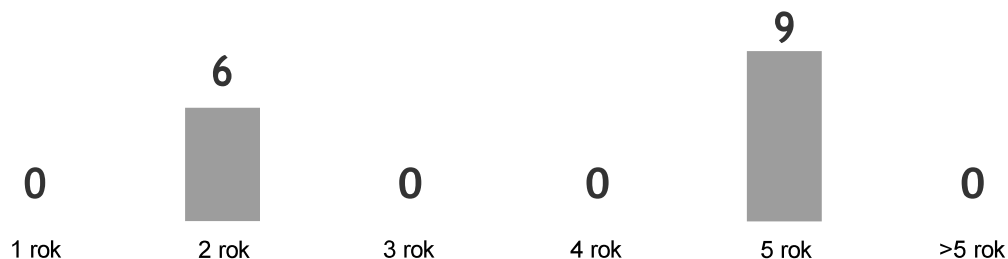
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 3 flerbostadshus och 3 småhus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 682 m², varav 1 682 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts:

Utfört underhåll	År
Uppfräschning av gångytor och kantsten	2021
Inspektion och renovering av samtliga fönster och balkongdörrar.	2021 - 2023
Energideklaration	2020
Fortsatt renovering av golvvärme	2020
Målning av fasader, balkongräcken och staket	2018 - 2020
Byte till underhållsfria stuprör	2018 - 2020
Byte av avloppsbrunn	2018
Renovering av golvvärme	2017
OVK-kontroll	2017
Renovering av södra gaveln Varvskaen 8	2014
Byte av värmepumpar	2014
Renovering av fönster och dörrar	2011 - 2012
Målning av fasader	2008

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Gård och trädgård	Kärna Entreprenad
El	Vattenfall, Göteborgs Energi
Sophantering och vatten	Kungälv's Kommun

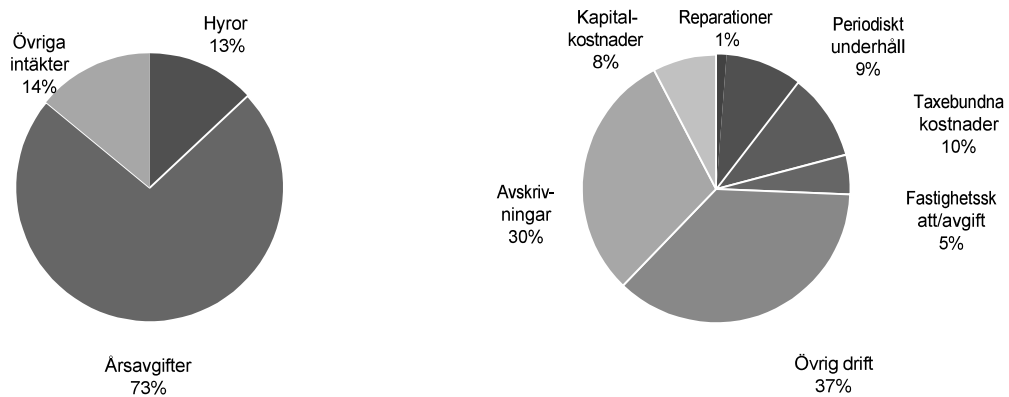
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en översiktlig ekonomisk plan som sträcker sig fram till 2040. För vidare information se avsnittet Allmänt om verksamheten.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	736 935	485 403
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	900 392	865 158
Finansiella intäkter	2 352	0
Ökning av långfristiga skulder	0	69 816
Förändring av kortfristiga skulder	125 110	2 251
	1 027 855	937 228
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	578 712	566 487
Finansiella kostnader	71 144	71 761
Ökning av kortfristiga fordringar	178 336	47 445
	828 192	684 143
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	936 598	736 935
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	199 663	251 532

*Likvida medel består av klientmedels- och ett räntekonto hos SBC. I balansräkningen redovisas detta under posten Övriga fordringar. Se vidare noten för Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Under året har en medlem avlidit. Medlemskapet har tills vidare övertagits av medlemmens dödsbo.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	392	392	436	436
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 460	4 460	5 040	5 330
Elkostnad/m ² totalyta	4,4	4,5	3,8	4,8
Vattenkostnad/m ² totalyta	44,3	41,9	34,8	34,2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42,3	42,4	55,5	60,1
Soliditet (%)	75,2	75	75,3	72,1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-26	-50	107	-567
Nettoomsättning (tkr)	900	865	889	806

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 682 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 805 000	0	0	23 805 000
Fond för yttre underhåll	485 913	0	188 742	297 711
Värmepumpsfond	255 255	90 000	0	165 255
S:a bundet eget kapital	24 546 168	90 000	188 742	24 267 426
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-943 130	-90 000	-238 629	-614 501
Årets resultat	-26 199	-26 199	49 887	-49 887
S:a fritt eget kapital	-969 329	-26 199	-188 742	-664 388
S:a eget kapital	23 576 839	-26 199	0	23 603 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-26 199
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	<u>-943 130</u>
summa balanserat resultat	-969 329

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 000
extra reservering till fond för yttre underhåll	-200 000
Reservering till värmepumpsfonden	-90 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>86 006</u>
att i ny räkning överförs	-1 215 323

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	900 392	865 158
Summa rörelseintäkter		900 392	865 158
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-518 825	-539 444
Övriga externa kostnader	Not 4	-59 887	-31 039
Personalkostnader	Not 5	0	3 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-279 088	-279 048
Summa rörelsekostnader		-857 800	-845 535
RÖRELSERESULTAT		42 592	19 623
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 352	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 144	-71 761
Summa finansiella poster		-68 792	-71 761
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 199	-52 138
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	2 251
		0	2 251
ÅRETS RESULTAT		-26 199	-49 887

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	30 387 655	30 666 743
Summa materiella anläggningstillgångar		30 387 655	30 666 743
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
SUMMA 30 387 655 30 666 743			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	984 650	785 151
Summa kortfristiga fordringar		984 650	785 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
SUMMA 984 650 785 151			
SUMMA TILLGÅNGAR			
SUMMA 31 372 306 31 451 894			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 805 000	23 805 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	485 913	297 171
Värmepumpsfonden	Not 10	255 255	165 255
Summa bundet eget kapital		24 546 168	24 267 426
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-943 130	-614 501
Årets resultat		-26 199	-49 887
Summa fritt eget kapital		-969 329	-664 388
SUMMA EGET KAPITAL		23 576 839	23 603 038
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 000 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	7 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 500 000	0
Leverantörsskulder		14 842	79 060
Skatteskulder		87 930	91 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	192 694	0
Summa kortfristiga skulder		2 795 466	170 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 372 306	31 273 394

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Värmeanläggning	15 år	15 år

Fond för yttre underhåll och värmepumpar

Medels reserveras varje år i en fond för yttre underhåll med 25 kr/m² lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar. Av den underhållsplan som styrelsen tagit fram framgår det att detta belopp är otillräckliga för att täcka kostnaderna för planerat framtida underhållsbehov. Styrelsen avser därför att till stämman varje år föreslå extra reservering för fonden.

För att täcka kostnaderna för framtida värmepumpar betalar medlemmarna en avgift på 500 kr/mån/lägenhet. Motsvarande belopp sätts av till en särskild fond för värmepumpar.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	659 274	659 275
Hyror parkering	117 600	92 400
Avgifter värmepumpsfonden	90 000	90 000
Vattenintäkter moms	33 007	23 454
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Öresutjämning	28	29
	900 392	865 158

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 938	13 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	60 759	0
	Snöröjning/sandning	9 813	8 625
	Garage/parkering	134 510	110 000
	Gård	100	0
	Förbrukningsmaterial	0	5 037
		235 119	137 412
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	166 598
	Lås	2 388	4 231
	VVS	3 901	0
	Värmeanläggning/undercentral	5 593	0
		11 882	170 829
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	53 258
	Fönster	86 006	0
		86 006	53 258
	Taxebundna kostnader		
	El	7 378	7 574
	Vatten	65 912	62 479
	Sophämtning/renhållning	23 057	21 159
		96 347	91 212
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 356	19 388
	Samfällighetsavgift	24 265	24 265
		44 621	43 653
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 850	43 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	518 825	539 444
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Arvode Revisorsringen	3 156	0
	Föreningskostnader	8 600	1 372
	Styrelseomkostnader	6 300	0
	Förvaltningsarvode	22 798	24 075
	Administration	3 033	5 592
	Konsultarvode	16 000	0
		59 887	31 039
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	-3 996
		0	-3 996

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	265 748	265 715
	Inventarier	13 340	13 333
		279 088	279 048
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 321 200	33 321 200
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 321 200	33 321 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 654 457	-2 375 409
	Årets avskrivningar enligt plan	-279 088	-279 048
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 933 545	-2 654 457
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 387 655	30 666 743
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 500 000	4 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 700 000	21 300 000
	Taxeringsvärde mark	17 800 000	20 400 000
		42 500 000	41 700 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 700 000	21 300 000
		24 700 000	21 300 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	48 052	48 216
	Tidigare klientmedelskonto	0	558 435
	Klientmedel hos SBC	212 295	178 500
	Räntekonto hos SBC	724 303	0
		984 650	688 069
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	297 171	170 057
	Reservering enligt stadgar	42 000	42 000
	Reservering enligt stämmobeslut	200 000	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-58 258	-114 886
	Vid årets slut	485 913	297 171

Not 10	VÄRMEPUMPSFONDEN	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	165 255	75 255
	Reservering enligt stämmobeslut	90 000	90 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	255 255	165 255

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,750 %	2 500 000	2 500 000	2023-09-30
	Handelsbanken	1,050 %	5 000 000	5 000 000	2026-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 500 000	7 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 500 000	0	
			5 000 000	7 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 270 000	9 270 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	4 583	0
	Avgifter och hyror	181 417	178 500
	Övrigt	6 694	0
		192 694	178 500

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer föreningens underhållsplan. Utöver målning och renovering av fönster och balkongdörrar planeras inga annat större underhåll de närmaste åren.

Styrelsens underskrifter

Marstrand den 2 / 6 2023

Lennart Svenheimer
Ordförande

Eva Ohde
Sekreterare

Claes Pollnow
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2023

Staffan Gavel
Intern revisor