



2024

Årsredovisning

Brf Livbåtsverkstaden



Välkommen till årsredovisningen för Brf Livbåtsverkstaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Allmänt om verksamheten	s. 2
Grundfakta om föreningen	s. 2
Fastigheten	s. 2
Föreningens organisation	s. 2
Avtal med leverantörer	s. 3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	s. 4
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa fastighetens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Som ett komplement till den årliga budgeten har föreningen en långsiktig ekonomisk plan som omfattar perioden fram till 2044.

- Föreningen följer en under året reviderad underhållsplan som nu sträcker sig fram till 2044.
- Inget nytt större underhåll är planerat före 2028 då det mest utsatta fasaderna kommer att målas och resterande hänggrännor bytas ut.
- Föreningen sätter varje år av medel till en fond för yttre underhåll av fastigheten samt till en fond för framtida investeringar i nya värmepumpar. För vidare information se NOT 1, NOT 13 och NOT 14.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Förändringen av föreningens likvida medel framgår under avsnitt Förändring likvida medel.
- Under avsnittet Flerårsöversikt finns ett antal nyckeltal som tillkom förra året. Samma nyckeltal skall användas av alla bostadsrättsföreningar. Tanken är att kunna jämföra olika föreningars ekonomi.
- Styrelsen kommer under början av 2025 göra en översyn av den ekonomiska planen. Det kan leda till att de avgiftshöjningar som finns i planen kan komma att tidigareläggas. Mer information om detta på stämman.
- Flera detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-21 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Marstrand i Kungälv kommun.

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

Föreningen är medlem i Hedvigsholmens Samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Marstrand 6:55 och 74:6, 7, 9 och 10. Samfälligheten förvaltar två gemensamhetsanläggningar. GA:23 bestående av kör- och gångtor, gatubelysning, elkablar och mätarskåp samt en mur- och bomanläggning vid infarten. GA:24 bestående av teknikhus samt parabolantenn och ledningar. Föreningens andel i GA:23 utgör 16,6% och i GA:24 17,6%.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Marstrand 74:5 i Kungälv kommun. Marken ägs av föreningen.

Fastigheten förvärvades 1999 och bebyggdes år 2000. Fastigheten består av 3 flerfamiljshus och 3 småhus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1682 m², varav 1682 m² utgör boyta. Föreningen har 15 bostadsrätter, 9 lägenheter med 2 rok och 6 lägenheter med 5 rok. Föreningen har inga uthyrda lägenheter eller lokaler.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdateras varje år.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fortsatt byte av plåtdetaljer.
Byte av en värmepump
Byte till underhållsfria hänggrännor under balkongerna
Byte av lås till lägenhetsdörrar och förråd.
- 2023** ● Byte av ett antal fönsterbleck och andra plåtdetaljer.
Genomgång av samtliga värmepumpar.
OVK-kontroll
- 2021-2024** ● Renovering och målning av fönster, fönsterdörrar och balkongräcken..
- 2021** ● Uppfräschning av gångtor och kantsten
- 2020** ● Energideklaration
Fortsatt renovering av golvvärme
- 2018-2020** ● Målning av fasader, balkongräcken och staket
Byte till underhållsfria stuprör
- 2018** ● Byte av avloppsbrunn
- 2017** ● Renovering av golvvärme

Planerade underhåll

- 2028** ● Nästa större underhåll är inte planerat förrän 2028 då de mest utsatta fasaderna kommer att målas och hänggrännorna bytas ut.

Föreningens organisation

Styrelsens sammansättning

Lennart Svenheimer	Ordförande
Claes Pollnow	Kassör
Eva Ohde	Sekreterare
Kerstin Elisabeth Hagman	Suppleant

Revisorer

Eva Brita Adina Sater	Internrevisor
Staffan Gavel	Internrevisor

Valberedning

Eva Säter

Firmateckning

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

El	Vattenfall, Göteborgs Energi
Avfallshantering och vatten	Kungälv kommun / Renova
Trädgård, gård och trappstädning	Kärna Entreprenad
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk Förvaltning	Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har kännetecknats av ekonomiska utmaningar för många bostadsrättsföreningar i Sverige. Även om räntorna är på väg ner så har många föreningar drabbats av högre räntekostnader när gamla lån med en låg ränta har förfallit. Kostnaderna för avgifter och övriga kostnader har drivits i höjden av inflationen. Många föreningar har haft anledning att se över både sin kostnadssida och sina avgifter för medlemmarna i betydande omfattning för att få en ekonomi i balans.

Ett av vår förenings lån förnyades under slutet av förra året med en betydligt högre ränta. Detta har fullt ut slagit igenom i år med kraftigt ökade räntekostnader. Kostnaderna för el, vatten och avfall har ökat med 20% men kostnaderna är relativt låga för föreningen eftersom medlemmarna betalar sin egen konsumtion av el och vatten. Övriga kostnader med undantag av underhåll är lägre än förra året och kompenserar mer än väl de högre kostnaderna för el, vatten och avfall.

Den omfattande renoveringen av fönster/fönsterdörrar och målning av fönster och balkongräcken avslutades under året. Renoveringen blev mer omfattande än ursprungligen planerats och kostnaderna väsentligt högre än föreningen räknat med. Kostnaderna har haft en kraftigt negativ påverkan på resultat och kassaflöde för 2024.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi fortsatt är stabil men kommer trots detta se över vår ekonomiska plan inför stämman. De avgiftshöjningar som finns i planen kan komma att behöva tidigareläggas.

Medlemsinformation

Inga nya medlemmar har tillkommit under året. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	979 357	909 498	900 392	865 158
Resultat efter fin. poster	-725 175	-248 753	-26 199	-49 887
Soliditet (%)	74,5	75,7	75,2	75
Yttre fond	560 900	641 907	485 913	297 171
Taxeringsvärde, tkr	43 172	42 500	42 500	41 700
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	392	392	392	392
Vattenavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	28	22	25	17
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,3	72,5	73,2	76,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 459	4 459	4 459	4 459
Sparande per kvm bostadsrättsyta, kr	205	210	201	267
Elkostnad per kvm totalyta, kr	5,4	4,3	4,4	4,5
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	43	44,3	40,6
Energikostnad per kvm totalyta, kr	60,4	47,3	48,7	45,1
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,26	0,95	0,95
Räntekänslighet (%)	11,4	11,4	11,4	11,4

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 16 020 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta). För föreningen är bostadsrättsyta och totalyta densamma 1 682 kvm.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Kommentarer till årets förlust

Årets resultat och årets kassaflöde är de två viktigaste siffrorna i den ekonomiska redovisningen för en bostadsrättsförening. I resultatet ingår kostnaderna för avskrivningar. Eftersom avskrivningar inte är en utbetalning så ingår de inte i kassaflödet.

Föreningens årliga resultat har de senaste 10 åren varierat kraftigt mellan åren. Variationen beror på om föreningen haft några större underhållsprojekt eller inte. 2023 och 2024 har föreningen genomfört en omfattande renovering av förenings fönster/ fönsterdörrar och ett antal mindre underhållsprojekt.

Resultatet för 2024 är en förlust på 725 tkr jämfört med en förlust på 249 tkr 2023. Kassaflöde var +106 tkr och - 536 tkr resp. år. Kassen sjönk från 1 043 tkr vid årets början 2024 till 507 tkr vid årets slut.

I den ekonomiska planen finns inga större underhållsprojekt under de närmaste tre åren. Kassen planeras fyllas på med 740 tkr och uppgå till c:a 1,3 mkr vid utgången av 2027. Det är tillräckligt för att täcka kostnaderna för de större underhållsprojekt som finns i planen för 2028 och 2030. Föreningen får därför anses ha en fortsatt god ekonomi. Säkerhetsmarginaler och reserv för oförutsedda utgifter som finns i planen har blivit mindre. Styrelsen kommer därför inför

stämman att se över den ekonomiska planen. Det kan leda till att de avgiftshöjningar som finns i planen kan komma att behöva tidigareläggas. Mer information om detta kommer på föreningsstämman.

För att i möjligaste mån undvika negativa överraskningar när det gäller kostnader för större underhållsprojekt har styrelsen sett över föreningens rutiner för upphandling av större underhållsarbete.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	23 805 000	-	-	23 805 000
Fond, yttre underhåll	641 907	-323 007	242 000	560 900
Värmepumpsfonden	345 255	-47 929	90 000	387 326
Årets resultat 2023	-248 753	248 753	-	-
Balanserat resultat	-1 215 323	122 183	-332 000	-1 425 140
Årets resultat 2024	-	-	-725 175	-725 175
Eget kapital	23 328 086	0	-725 175	22 602 911

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 425 140
Årets resultat	-725 175
Förslag till reservering till värmepumpsfond	-90 000
Förslag till reservering till fond för yttre underhåll	-300 000
Totalt	-2 540 315
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	694 969
Av fond för värmepumpar ianspråktas	105 777
Balanseras i ny räkning	-1 739 569

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	952 559	909 498
Övriga rörelseintäkter	3	26 798	1 218
Summa rörelseintäkter		979 357	910 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 221 076	-771 995
Övriga externa kostnader	9	-46 930	-36 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 096	-279 096
Summa rörelsekostnader		-1 547 102	-1 087 101
RÖRELSERESULTAT		-567 745	-176 385
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 705	22 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-166 135	-95 000
Summa finansiella poster		-157 430	-72 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-725 175	-248 753
ÅRETS RESULTAT		-725 175	-248 753

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	29 829 463	30 108 559
Summa materiella anläggningstillgångar		29 829 463	30 108 559
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 829 463	30 108 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 669	12 112
Övriga fordringar	12	53 863	51 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	0	12 982
Summa kortfristiga fordringar		71 532	76 771
Kassa och bank			
Kassa och bank		506 543	1 042 829
Summa kassa och bank		506 543	1 042 829
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		578 075	1 119 600
SUMMA TILLGÅNGAR		30 407 538	31 228 159

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 805 000	23 805 000
Fond för yttre underhåll		560 900	641 907
Balkongfond		387 326	345 255
Summa bundet eget kapital		24 753 226	24 792 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 425 140	-1 215 323
Årets resultat		-725 175	-248 753
Summa fritt eget kapital		-2 150 315	-1 464 076
SUMMA EGET KAPITAL		22 602 911	23 328 086
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		641	50 297
Skatteskulder		95 064	91 779
Övriga kortfristiga skulder		0	8 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	208 922	249 797
Summa kortfristiga skulder		304 627	400 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 407 538	31 228 159

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-567 745	-176 385
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	279 096	279 096
Erhållen ränta	-288 649	102 711
Erlagd ränta	21 687	9 650
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-194 385	-71 333
	-461 347	41 028
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 743	-15 737
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-67 196	80 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-536 286	106 231
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	57 756
Amortering av lån	0	-57 756
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-536 286	106 231
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 042 829	936 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	506 543	1 042 829

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Livbåtsverkstaden 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. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Avskrivningar	2024	2023
Byggnader	120 år	120 år
-årlig avskrivning	0,93%	0,93%
Värmeanläggning	15 år	15 år
-årlig avskrivning	6,67 %	6,67 %
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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.

Fond för yttre underhåll och fond för värmepumpar

Inom föreningen finns en fond för yttre underhåll. Avsättning till och utnyttjande av fonden beslutas varje år på årsstämman efter förslag från styrelsen. För att täcka kostnaderna för löpnade underhåll och nyanskaffningar av framtida värmepumpar betalar medlemmarna en avgift på 500 kr/mån/lägenhet. Motsvarande belopp sätts av till en särskild värmepumpsfond.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar en fastighetsavgift till Kungälv Kommun. För de tre småhus är avgiften för 2024 19 566 kr, för de tre flerfamiljshusen 28 575 kr och sammanlagt 46 929 kr. Nästa år beräknas den sammanlagda fastighetsavgiften vara 48 135 kr.

Eftersom föreningen debiterar ut en avgift för vatten, baserad på varje medlems verkliga förbrukning, så är föreningen momspliktig. Den moms som föreningen betalar för inköp av vatten av Kungälv Kommun är avdragsgill med motsvarande belopp. Föreningen betalar därför ingen mervärdesskatt.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	659 304	659 304
Hysesintäkter p-plats	164 570	129 200
Hysesintäkter förråd	90 000	90 000
Vatten, moms	37 147	29 681
Pantsättningsavgift	1 146	0
Överlåtelseavgift	0	1 313
Administrativ avgift	392	0
Summa	952 559	909 498

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	1 218
Försäkringsersättning	26 798	0
Summa	26 798	1 218

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	875	25 563
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 075	563
Snöröjning/sandning	10 000	20 688
Serviceavtal	1 285	0
Förbrukningsmaterial	0	2 504
Summa	30 235	49 316

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	1 068
Dörrar och lås/porttele	0	4 684
Värmeanläggning/undercentral	10 280	47 929
Elinstallationer	0	4 992
Summa	10 280	58 673

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	101 874	0
Värmeanläggning	95 497	0
Fasader	43 983	15 636
Fönster	549 112	307 371
Summa	790 466	323 007

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	9 135	7 292
Vatten	83 228	64 872
Sophämtning/renhållning	25 757	23 841
Summa	118 120	96 005

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 280	23 688
Markhyra/välgavgift/avgälder	175 295	147 200
Samfällighetsavgifter	24 265	27 176
Fastighetsskatt	48 135	46 929
Summa	271 975	244 993

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Styrelseomkostnader	10 300	8 200
Föreningskostnader	1 294	880
Förvaltningsarvode enl avtal	33 628	23 450
Överlåtelsekostnad	0	1 313
Pantsättningskostnad	1 146	473
Administration	562	1 694
Summa	46 930	36 010

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	166 128	94 814
Kostnadsränta skatter och avgifter	7	186
Summa	166 135	95 000

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 321 200	33 321 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 321 200	33 321 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 212 641	-2 933 545
Årets avskrivning	-279 096	-279 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 491 737	-3 212 641
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 829 463	30 108 559
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 500 000</i>	<i>4 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 813 000	24 700 000
Taxeringsvärde mark	17 359 000	17 800 000
Summa	43 172 000	42 500 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	53 863	51 677
Summa	53 863	51 677

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteutgifter	0	12 982
Summa	0	12 982

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	4,52 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2026-09-30	1,05 %	5 000 000	5 000 000
Summa			7 500 000	7 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn räntor	0	28 250
Förutbet hyror/avgifter	208 922	221 547
Summa	208 922	249 797

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 270 000	9 270 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En översyn av den ekonomiska planen kommer att göras i början av 2025. Det kan leda till att de avgiftshöjningar som finns i planen kan komma att tidigareläggas. Vid årsskiftet lämnar föreningen SBC som leverantör av redovisningstjänster. Styrelsen kommer att ta ett större ansvar för redovisningen. Fortnox AB kommer att leverera själva redovisningssystemet.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Livbåtsverkstaden, org.nr. 769602-8526

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Livbåtsverkstaden för år 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Livbåtsverkstaden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

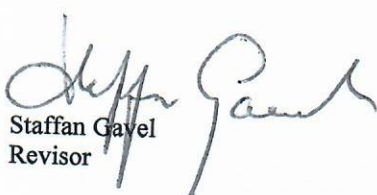
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Marstrand i mars 2025.


Staffan Gavel
Revisor

Styrelsens underskrifter

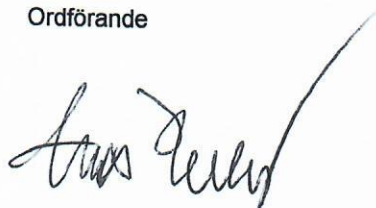
Marstrand den 13:de mars 2025.



Lennart Svenheimer
Ordförande



Eva Ohde
Ledamot



Claes Pollnow
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats i mars 2025



Staffan Gavel
Intern revisor