



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Livbåtsverkstaden

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 hus 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. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera driftkostnader, kommande underhåll och eventuella framtida amorteringar av föreningens lån. Som ett komplement till den årliga budgeten har föreningen en långsiktig ekonomisk plan som omfattar samma period som den underhållsplanen. En grundlig översyn av den långsiktiga ekonomiska planen har gjorts under året.

- Föreningen följer en under året reviderad underhållsplan som nu sträcker sig fram till 2044.
- Inget nytt större underhåll är planerat förrän 2028 då det mest utsatta fasaderna kommer att målas och hänggrännorna bytas ut.
- Föreningen sätter av varje år medel till en fond för yttre underhåll av fastigheten samt till en särskild fond för framtida investeringar i nya värmepumpar. För vidare information se NOT 1 och NOT 18.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Förändringen av föreningens likvida medel framgår under avsnitt Förändring likvida medel.
- Ett antal nyckeltal har tillkommit under avsnittet Flerårsöversikt.
- Baserad på den nyligen gjorda översynen av föreningens ekonomi kommer styrelsen på stämman att från 2025 föreslå en höjning av årsavgiften med 5% och en sänkning av avgifter för värmepumparna från 500 kr till 400 kr /månad.

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

### 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 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 Gemensamhetsanläggning GA:23 bestående av kör- och gångtytor, gatubelysning, elkablar och mätarskåp, mur- och bomanläggning vid infarten och GA:24 bestående av 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 föreningen betalar till Kungälv kommun för inköp av vatten därmed blivit avdragsgill.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Marstrand 74:5	1999	Kungälv

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 3 flerbostadshus och 3 småhus. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1682 m<sup>2</sup>, varav 1682 m<sup>2</sup> utgör boyta. Föreningen har 15 bostadsrätter. 9 lägenheter med 2 rok och 6 lägenheter med 5 rok. Föreningen har inga uthyrda lägenheter eller lokaler.

## Styrelsens sammansättning

Lennart Svenheimer	Ordförande
Claes Pollnow	Kassör
Eva Ohde	Sekreterare
Jan Sundell	Styrelseledamot
Elisabeth Hagman	Suppleant

## Valberedning

Eva Säter

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Staffan Gavel	Internrevisor
Eva Säter	Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utfört historiska underhåll

- 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 gångytor 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

### Planerat underhåll

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

### Avtal med leverantörer

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En grundlig översyn av den långsiktiga ekonomiska planen har gjorts under året. Planen sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen har samtidigt reviderats så att den sträcker sig till 2044. Baserad på den gjorda översynen av föreningens ekonomi kommer styrelsen på stämman från 2025 föreslå en höjning av årsavgifterna med 5% och en sänkning av avgifter för värmepumparna från 500 kr till 400 kr/mån.

Den pågående omfattade renoveringen av fönster/fönsterdörrar kommer att avslutas under våren 2024. Kostnaderna för renoveringen påverkar resultatet negativt båda 2023 och 2024.

Ett av föreningens fastighetslån har omförhandlats och förlängts under året.

En genomgång av samtliga värmepumpar har gjorts under året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Inga nya medlemmar har tillkommit under året. En avliden medlems dödsbo har avslutats under året och medlemskapet har upphört. Vid årets slut fanns 22 medlemmar i föreningen.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	909 498	900 392	865 158	888 674
Resultat efter fin. poster	-248 753	-26 199	-49 887	106 690
Soliditet (%)	74,7	75,2	75,0	75,3
Yttre fond	641 907	485 913	297 171	107 057
Taxeringsvärde	42 500 000	42 500 000	41 700 000	38 862 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	392	392	392	436
Vattenavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	22	25	17	18
Års- och vattenavgifternas andel av rörelseintäkterna(%)	76,6	77,8	79,6	86,7
Skuldsättning per kvm	4 459	4 459	4 459	4 459
Sparande per kvm	210	201	267	298
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4,3	4,4	4,5	3,8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	43,0	44,3	40,6	34,8
Energikostnad per kvm total yta kr	47,3	48,7	45,1	38,6
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,26	0,95	0,95	1,24
Räntekänslighet	11,4	11,4	11,4	10,2

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.

Notera:

Bostadsrättsyta och totalyta är densamma 1 682 m<sup>2</sup>

Medlemmarna betalar själva för konsumtion av el och värme i sina lägenheter.

Vatten debiteras ut genom en särskild avgift efter medlemmarnas förbrukning i kbm och ingår inte i årsavgiften.

I nyckeltalet vattenkostnad per kvm ingår medlemmarnas och gemensam konsumtion av vatten samt kostnaden för alla fasta avgifter.

I nyckeltalet för el ingår bara föreningens gemensamma kostnader för el utöver den el medlemmarna betalar själva.

## Upplysning vid 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 kommer att variera mellan åren. Årets resultat är en förlust på 249 tkr jämfört med en förlust på 26 tkr 2022. Skillnaden mellan åren orsakas av kostnaderna för den pågående renoveringen av föreningens fönster. Kassaflöde är positivt med 106 tsek. Det innebär att föreningens kassa under året ökade från 937 tkr till 1 043 tkr. Föreningen har en stark ekonomi med en kassa på drygt 1 mkr. I den ekonomiska planen fortsätter kassan att byggas på med 250-300 tkr varje år. Kassan räcker mer än väl för att betala för de större underhållsprojekt som finns i planen. Det räcker också för att ha en hygglig reserv för oförutsedda utgifter. I planen uppgår kassan till 1,4 mkr 2044. Föreningen räknar inte med att behöva nya lån utöver de 7,5 mkr föreningen har idag. I planen ligger lånen kvar på den nivån fram till 2044.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	23 805 000	-	-	23 805 000
Fond, yttre underhåll	485 913	-86 006	242 000	641 907
Värmepumpsfond	255 255	-	90 000	345 255
Balanserat resultat	-943 130	59 807	-332 000	-1 215 323
Årets resultat	-26 199	26 199	-248 753	-248 753
<b>Eget kapital</b>	<b>23 576 839</b>	<b>0</b>	<b>-248 753</b>	<b>23 328 086</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 215 323
Årets resultat	-248 753
<b>Reservering till värmepumpsfond</b>	<b>-90 000</b>
<b>Extra reservering till fond yttre underhåll</b>	<b>-200 000</b>
<b>Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar</b>	<b>-42 000</b>
<b>Totalt</b>	<b>-1 796 076</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	323 007
Av fond för värmepumpar ianspråktas	47 929
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 425 140</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	909 498	900 392
Övriga rörelseintäkter	4	1 218	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>910 716</b>	<b>900 392</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5, 6, 7, 8, 9	-771 995	-518 825
Övriga externa kostnader	10	-36 010	-59 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 096	-279 088
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 087 101</b>	<b>-857 800</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-176 385</b>	<b>42 592</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 632	2 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-95 000	-71 144
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 368</b>	<b>-68 792</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-248 753</b>	<b>-26 199</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-248 753</b>	<b>-26 199</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	30 108 559	30 387 655
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 108 559</b>	<b>30 387 655</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 108 559</b>	<b>30 387 655</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 112	0
Övriga fordringar	13	394 506	984 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 982	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>419 600</b>	<b>984 650</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		700 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>700 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 119 600</b>	<b>984 650</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 228 159</b>	<b>31 372 306</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 805 000	23 805 000
Fond för yttre underhåll	18	641 907	485 913
Värmepumpsfond	18	345 255	255 255
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 792 162</b>	<b>24 546 168</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 215 323	-943 130
Årets resultat		-248 753	-26 199
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 464 076</b>	<b>-969 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 328 086</b>	<b>23 576 839</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 500 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 500 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	249 797	192 694
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	2 500 000
Leverantörsskulder		58 497	14 842
Skatteskulder		91 779	87 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>400 073</b>	<b>2 795 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 228 159</b>	<b>31 372 306</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-176 385</b>	<b>42 592</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	279 096	279 088
	<b>102 711</b>	<b>321 680</b>
Erhållen ränta	9 650	2 352
Erlagd ränta	-71 333	-66 561
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>41 028</b>	<b>257 471</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 737	-178 336
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 940	120 527
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>106 231</b>	<b>199 663</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	57 756	0
Amortering av lån	-57 756	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>106 231</b>	<b>199 663</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>936 598</b>	<b>736 935</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 042 829</b>	<b>936 598</b>

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 periodisering 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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv och värme.

#### 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	2023	2022
Byggnader	120 år	120 år
-årlig avskrivning	0,93%	0,93%
Värmeanläggning	15år	15år
-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 pumpar

Medel reserveras varje år i en fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar. Av den underhållsplan som styrelsen tagit fram framgår det att belopp är otillräckliga för att täcka kostnaderna för planerat framtida underhållsbehov. Styrelsen avser därför att till stämman varje år föreslå en extra reservering för fonden. För att täcka kostnaderna för löpande underhålls och nyanskaffningar av framtida värmepumpar betalar medlemmarna en avgift på 500 kr/mån/lägenhet. Motsvarande belopp sätts av till värmepumpsfonden. Förslag ianspråktagande av båda fonderna för årets respektive underhåll lämnas i styrelsens förslag till resultatdisposition,

## NOT 1, FORTSÄTTNING

### Skatter och avgifter

För småhus är den kommande avgifter 9 287 kronor per småhusenhet , dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

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

## NOT 3, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	659 304	659 274
Hysesintäkter p-plats	129 200	117 600
Hysesintäkter förråd	90 000	90 000
Avgift värmepumpar	29 681	33 007
Pantsättningsavgift	0	483
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	28
<b>Summa</b>	<b>909 498</b>	<b>900 392</b>

## NOT 4, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	1 218	0
<b>Summa</b>	<b>1 218</b>	<b>0</b>

## NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	25 563	29 938
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	563	60 759
Gårdkostnader	0	100
Hyra parkeringsplatser	0	134 510
Snöröjning/sandning	20 688	9 813
Förbrukningsmaterial	2 504	0
<b>Summa</b>	<b>49 316</b>	<b>235 119</b>

### NOT 6, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	1 068	0
Dörrar och lås/porttele	4 684	2 388
VVS	0	3 901
Värmeanläggning/undercentral	47 929	5 593
Elinstallationer	4 992	0
<b>Summa</b>	<b>58 673</b>	<b>11 882</b>

### NOT 7, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	15 636	0
Fönster	307 371	86 006
<b>Summa</b>	<b>323 007</b>	<b>86 006</b>

### NOT 8, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	7 292	7 378
Vatten	64 872	65 912
Sophämtning/renhållning	23 841	23 057
<b>Summa</b>	<b>96 005</b>	<b>96 347</b>

### NOT 9, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	23 688	20 356
Hyra parkeringsplatser	147 200	0
Samfällighetsavgifter	27 176	24 265
Fastighetsskatt	46 929	44 850
<b>Summa</b>	<b>244 993</b>	<b>89 471</b>

### NOT 10, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	0	3 156
Styrelseomkostnader	8 200	6 300
Föreningskostnader	880	8 600
Förvaltningsarvode enl avtal	23 450	22 798
Överlåtelsekostnad	1 313	0
Pantsättningskostnad	473	0
Administration	1 694	3 033
Konsultkostnader	0	16 000
<b>Summa</b>	<b>36 010</b>	<b>59 887</b>



## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	94 814	71 147
Kostnadsränta skatter och avgifter	186	-3
<b>Summa</b>	<b>95 000</b>	<b>71 144</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33 321 200	33 321 200
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>33 321 200</b>	<b>33 321 200</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 933 545	-2 654 457
Årets avskrivning	-279 096	-279 088
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 212 641</b>	<b>-2 933 545</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>30 108 559</b>	<b>30 387 655</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 500 000</i>	<i>4 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 700 000	24 700 000
Taxeringsvärde mark	17 800 000	17 800 000
<b>Summa</b>	<b>42 500 000</b>	<b>42 500 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	51 677	48 052
Klientmedel	0	212 295
Transaktionskonto	219 742	0
Borgo räntekonto	123 087	724 303
<b>Summa</b>	<b>394 506</b>	<b>984 650</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	12 982	0
<b>Summa</b>	<b>12 982</b>	<b>0</b>

**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	4,52 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2026-09-30	1,05 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	28 250	4 583
Förutbet hyror/avgifter	221 547	188 111
<b>Summa</b>	<b>249 797</b>	<b>192 694</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 270 000	9 270 000

## NOT 18, UNDERHÅLLSFONDER

---

### NOT 18, UNDERHÅLLSFONDER

---

<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid året början	485 913	297 171
Reservering enligt stadgar	42 000	42 000
Reservering enligt stämmobeslut	200 000	200 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-86 006	-58 258
<b>Vid årets slut</b>	<b>641 907</b>	<b>485 913</b>

<b>VÄRMEPUMPSFOND</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid året början	255 255	165 255
Reservering enligt stämmobeslut	90 000	90 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>345 255</b>	<b>255 255</b>

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Den pågående renoveringen av fönster och fönsterdörrar kommer att avslutas under våren 2024. Kostnaderna för renovering och målning av fönster kommer att påverka resultatet för 2024 negativt.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungälv

---

Claes Pollnow  
Kassör

---

Eva Ohde  
Sekreterare

---

Jan Sundell  
Styrelseledamot

---

Lennart Svenheimer  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Staffan Gavel  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 14:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.04.2024 22:38

DOCUMENT ID:

HJ94Q2pg0

ENVELOPE ID:

rJYNX3aeC-HJ94Q2pg0

DOCUMENT NAME:

Brf Livbåtsverkstaden, 769602-8526 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA OHDE eva.ohde@outlook.com	Signed Authenticated	18.04.2024 08:31 18.04.2024 08:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/14) IP: 81.233.37.17
2. Lennart Svenheimer svenheimers@telia.com	Signed Authenticated	18.04.2024 08:51 18.04.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/04/29) IP: 83.253.252.223
3. CLAES POLLNOW claes.pollnow@outlook.com	Signed Authenticated	18.04.2024 11:38 17.04.2024 23:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/07/14) IP: 31.208.28.191
4. JAN SUNDELL jansundell@telia.com	Signed Authenticated	18.04.2024 12:14 18.04.2024 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/10) IP: 79.168.31.245
5. Staffan Gavel staffan@gavel.nu	Signed Authenticated	23.04.2024 14:46 23.04.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/12) IP: 213.238.235.114

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed