

Årsredovisning för

Fossa Bostadsrättsförening

769611-9671



Räkenskapsåret
2021-07-01 - 2022-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fossa Bostadsrättsförening, 769611-9671, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30. Styrelsens säte är Trollhättan.

Verksamheten

Styrelsens uppdrag är att förvalta Fossa BRF som äger fastigheten Fossa 1:146 i Lysekils kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att på föreningens fastighet upplåta småhus under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har 19 medlemmar och äger den strandnära fastigheten om 13,4 ha på södra Skaftö och på vilken medlemmarna har uppfört, finansierat och på eget ansvar underhåller stugor till vilka man har nyttjanderätt. Föreningens omkostnader som täcks av årsavgifter avser därmed endast drift och underhåll för gemensamma anläggningar såsom fastighetens infrastruktur, bodar och brygga mm. och som kan nyttjas av medlemmarna.

Föreningen har i enlighet med stadgan upprättat en skötsel- och underhållsplan som uppdateras med tre till fem års intervall och bygger på en betydande del av medlemmarnas egna insatser vid vanligen två organiserade skötseldagar per år samt projekt av mindre omfattning som utförs av medlemmar. Med hänsyn till dessa omständigheter där föreningen inte har att långsiktigt ansvara och fondera medel till gemensamma fasader, tak med mera har föreningen vid årsstämmor valt att till yttre fonden avsätta noll kronor.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten och löpande skickat ut informationsmejl till medlemmarna samt fakturerat preliminär årsavgift per halvår. Efter räkenskapsårets utgång har slutlig årsavgift debiterats medlemmarna. Föreningen har haft en ordinarie stämma oktober 2021 med skötseldag samt en skötseldag på våren 2022.

- Föreningen har haft extern ekonomisk förvaltare genom ett uppdragsavtal med Revidera i Bohuslän AB.
- Gräsklippning och viss markvård har skötts på entreprenad.
- Två laddstolpar med fyra laddboxar för laddning av fordon har installerats efter beslut på stämman och finansierats genom lika delar av medlemmarna och det allmänna genom bidrag.
- Föreningen ingår i Aspernas vägförening och representanter har deltagit vid vägföreningens ordinarie stämma.
- Ingen bostadsrätt i föreningen har överlåtits under året.
- Föreningen har under året lämnat in en ansökan om dispens från strandskydd för att möjliggöra utökade byggrätter för samtliga medlemmar. I samband med detta har föreningen haft möten med miljöenheten vid kommunen samt lämnat kompletterande uppgifter i ärendet.
- Styrelsen har sedan dess tillkomst haft en löpande dialog med ansvariga myndigheter om att på fastigheten skapa fler byggrätter. Arbetet har i första hand inriktats på områdets övre del som kallas "Jordgubbslandet". Fastigheten är i sin helhet föremål för sk. strandskydd vilket visat sig vara ett betydande hinder i frågan.
- Föreningen har under 2021 blivit stämd (skadestånd) av en medlem, med hänvisning till ett tvistigt "avtal om förtur till bostadsrätt". Föreningen har anlitat jurist och arbetat med frågan. Föreningen gör bedömningen att stämningen kan komma att medföra ekonomisk belastning för densamma och att föreningens försäkring kanske inte kommer täcka alla kostnader för processen.

Föreningens revisorer har granskat räkenskaperna och föreslår ansvarsfrihet för styrelsen för räkenskapsåret.

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Daniel Massot, ordförande
Lena Mann, sekreterare
Johan H Larson, kassör
Thöger Larsen, ledamot
Thomas Larsson, ledamot

Valberedningen har bestått av Hans-Olof Larsson och Catharina Larson

Revisorer har varit Fredrik Gustavsson och Stein-Arve Sørensen

Styrelsen tackar för räkenskapsåret 2021/2022

Fossa BrF genom styrelsen

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	Belopp i kr 2018/2019
Nettoomsättning	851 986	635 845	328 801	332 702
Resultat efter finansiella poster	-226 004	-386 088	-272 957	-166 885
Soliditet, %	78	78	79	79

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	19 775 000		-1 550 734	-386 088
Omföring av föreg års vinst			-386 088	386 088
Årets resultat				-226 004
Vid årets slut	19 775 000		-1 936 822	-226 004

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-1 936 822
årets resultat	-226 004
	<u>-2 162 826</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-2 162 826
	<u>-2 162 826</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	851 986	635 845
Övriga rörelseintäkter		130 814	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>982 800</u>	<u>635 845</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-676 330	-575 187
Övriga externa kostnader	4	-213 897	-111 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 515	-264 504
Summa rörelsekostnader		<u>-1 154 742</u>	<u>-951 653</u>
Rörelseresultat		<u>-171 942</u>	<u>-315 808</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 062	-70 285
Summa finansiella poster		<u>-54 062</u>	<u>-70 280</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-226 004</u>	<u>-386 088</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-226 004</u>	<u>-386 088</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-226 004</u>	<u>-386 088</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	5	22 214 295	22 478 810
Summa materiella anläggningstillgångar		22 214 295	22 478 810
Summa anläggningstillgångar		22 214 295	22 478 810
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 100	0
Övriga fordringar		28	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 068	33 560
Summa kortfristiga fordringar		132 196	33 568
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		369 107	269 827
Summa kassa och bank		369 107	269 827
Summa omsättningstillgångar		501 303	303 395
SUMMA TILLGÅNGAR		22 715 598	22 782 205

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 775 000	19 775 000
Summa bundet eget kapital		19 775 000	19 775 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 936 822	-1 550 734
Årets resultat		-226 004	-386 088
Summa fritt eget kapital		-2 162 826	-1 936 822
Summa eget kapital		17 612 174	17 838 178
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 700 000	4 700 000
Summa långfristiga skulder		4 700 000	4 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		100 860	17 953
Skatteskulder	7	292 564	216 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	10 000
Summa kortfristiga skulder		403 424	244 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 715 598	22 782 205

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-226 004	-386 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	264 515	264 504
	38 511	-121 584
Betald skatt	76 490	216 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 001	94 490
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-98 628	4 498 922
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	82 907	-115 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 280	4 478 021
Investeringsverksamheten		
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar	0	-4 339 807
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 339 807
Årets kassaflöde	99 280	138 214
Likvida medel vid årets början	269 827	131 612
Likvida medel vid årets slut	369 107	269 826

Omklassificering av vägbygget vid föreningens start har legat som en förutbetald kostnad och periodiserats. Den har klassificerats om som en anläggningstillgång med avskrivningar istället.

Avskrivningar påverkar inte kassaflödet så det justeras i ovan kassaflöde.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar ska göras i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen. Ingen avsättning till yttre fond har gjorts.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Markanläggningar	25

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Årsavgifter	409 450	459 704
Båtplatser	6 600	6 000
Övriga fakturerade kostnader	435 936	170 141
Summa	851 986	635 845

Not 3 Driftskostnader

	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Vägavgifter	4 000	4 000
Elkostnader	252 568	123 913
Vatten och avlopp	45 980	56 124
Städning och renhållning	22 762	22 080
Renovering och underhåll	110 897	0
Trädgårdsskötsel	25 536	29 451
Fastighetsavgift	155 650	292 534
Försäkring	40 743	39 518
Övriga fastighetskostnader	18 194	7 567
	676 330	575 187

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Förbrukningsinventarier och material	0	4 217
Programvaror	9 614	2 787
Telefon, internet och post	0	10 234
Förvaltningskostnad ekonomi	36 469	35 922
Förvaltningskostnad Juridik	150 984	44 625
Övriga förvaltningskostnader	3 506	6 037
Föreningsavgifter	4 470	4 420
Övriga kostnader	8 854	3 720
Summa	213 897	111 962

Not 5 Byggnader, mark och markanläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 427 802	18 733 601
-Omklassificering	0	5 694 201
	<u>24 427 802</u>	<u>24 427 802</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 948 992	-330 094
-Omklassificering	0	-1 354 852
-Årets avskrivning enligt plan	-264 515	-264 046
	<u>-2 213 507</u>	<u>-1 948 992</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 214 295	22 478 810
Taxeringsvärde mark	22 007 000	22 007 000
Taxeringsvärde byggnad	13 324 000	13 324 000
	<u>35 331 000</u>	<u>35 331 000</u>

Hela insatsen vid bildandet av bostadsrättsföreningen har lagts som mark och ingen avskrivning görs. Varje bostadsrättsinnehavare har bekostat sin egen bostad.

Föreningen har sjöbod och brygga som aktiverats för avskrivning på 50 år.

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 700 000	4 700 000
	<u>4 700 000</u>	<u>4 700 000</u>

Not 7 Ny Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsavgift räkenskapsår 2019/2020	0	79 160
Fastighetsavgift räkenskapsår 2020/2021	136 914	136 914
Fastighetsavgift räkenskapsår 2021/2022	155 650	0
	<u>292 564</u>	<u>216 074</u>

I årsredovisningen för 2019/2020 togs inte fastighetsavgiften upp för räkenskapsåret och redovisas därför dubbelt i bokslutet för 2020/2021.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 900 000
	<u>8 900 000</u>	<u>8 900 000</u>

Underskrifter

Trollhättan 2022-10-09

Thomas Larsson

Daniel Massot

Lena Mann

Thöger Larssen

Johan Larson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 oktober 2022

Stein-Arve Sörensen
Revisor

Fredrik Gustavsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fossa Bostadsrättsförening, org nr 769611-9671

Styrelsens ansvar: Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar: Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat räkenskaperna för räkenskapsår 2021-07-01 - 2022-06-30 samt kontrollerat bankkonto under räkenskapsåret för Fossa Bostadsrättsförening. Revisionen har omfattat följande dokument:

- Årsredovisningen
- Huvudbok + Verifikationslista
- Styrelseprotokoll 20210701-20220630 samt protokoll årsmöte 2021
- Budget via mailkontakt med kassör

Vi avger härmed följande revisionsberättelse:

De senaste årets juridiska kostnader, ökade räntor mm ger att föreningen bör ha fortsatt fokus på kassaflöde då detta avviker från tidigare relativt jämna utgifter mellan åren.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar och årets omarbetade version innebär tydlig information både till dagens och framtida medlemmar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar förlusten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2022-10-09

Stein-Arve Sörensen

Fredrik Gustavsson