

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort

769618-2745

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, pga en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

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

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 kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Getskärs Samfällighetsförening som förvaltar vägar.

Styrelsen

Maj Ahlqvist	Ledamot
Bo Törnvall	Ledamot
Malin Sällström	Ledamot
Jakob H Cottman	Ledamot
Jan Rudén	Ledamot och Ordförande
L-G Hultqvist	Suppleant
Svante Winkler	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anneli Larsson Ordinarie Extern Talenom

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24, extra stämma hölls 2023-10-14.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: HÖGA 2:151 Förvärv: 2008 Kommun: Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via if.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/värmepumpar och elpannor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008-2011 och består av ett flerbostadshus med 31 lägenheter och 23 småhus.

Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 081 m², varav 3 781 m² utgör lägenhetsyta och 300 m² utgör lokalyta.

Marken innehas med äganderätt.

Lägenheter

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:	2 rum och kök	23 st
	3 rum och kök	13 st
	4 rum och kök	18 st

Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Motionsrum med jacuzzi

Bastu

Omklädningsrum med dusch

Tvättstuga

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomiskt förvaltning	Talenom (fd MH Konsult Väst AB)
Värmesystem	Intemp
Lokalvård	Bästkuststäd i STO AB
Ventilationskontroll	Fläktservice JPP AB
Elavtal	Vattenfall
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
Garantiservice avtal Hiss	Kone
Bredband, TV och IP telefoni	TeliaSonera
OVK-besiktning	Kiwa Inspecta
Grönyteskötsel	Myggenäs Gård

Föreningen har sitt säte i Stora Höga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föregående år började världsekonomin att svikta, detta har fortsatt under 2023. Bostadsmarknad har mer eller mindre tvärnitat, nyproduktionen har mer eller mindre avstannat och försäljningar av bostadsrätter har gått allt trögare.

Under slutet av 2022 stramade vi åt ekonomin i föreningen, det har fortsatt under 2023. Räntan har under tid varit mellan 0,77 och 1,55. Med nuvarande nivåer kommer den efter villkors-ändringar att ligga på 3-4 % under kommande år.

Vägföreningen har höjt avgiften med 500:- per lägenhet, vilket blir en kostnadsökning på 27 000:-. Föreningen kommer att ha en kostnad på över 70 000:-. Till detta kommer att man numera är tvungen att ta ut moms på hela avgiften. Avgiften kommer då att ligga på närmare 90 000:- per år.

Fastighetskatten är idag 263 000 kr, ytterligare ökningar aviseras på ca 25-30 tkr. Till detta kommer ökade kostnader för avfall, VA, yttre skötsel, och ökade försäkringspremier gör att ekonomin är fortsatt stram. Nyinvesteringar utöver nya lagkrav får skjutas på framtiden.

Avgiftshöjning är till stor del kopplad till de ökade räntekostnaderna. Om inget oförutsett inträffar kommer inga nya ytterligare höjningar behövas göras under 24 och 25.

Planerade underhållsåtgärder har flyttats fram, det gäller byte av skadad ytterpanel i Byn och dörrbytesprogrammet på Platån har pausats. Inriktningen nu är att åtgärda fasaderna i Byn under 2024.

Endast akuta underhållsåtgärder har genomförts. Föreningen har haft ytterligare ökade kostnader för värmeanläggningarna framför allt på Platån, bl.a. har vi fått byta en värmepump. På Höjden har inträngande vatten åtgärdats i en lägenhet. Eftersom vattnet trängt in utifrån har föreningen fått stå för hela kostnaden. Vidare har en ventilationsfläkt monterad på taket bytts ut på grund av lagerhaveri. Elmatningen till en lägenhet har fått bytas då kablaget orsakade kortslutning. Misstanke att det orsakats av att en skruv gått in i kabeln i samband med byggnationen. Utöver detta har en ny hjärtstartare har köpts in.

OVK-besiktning har genomförts i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. Vid denna besiktning konstaterades att ventilationskanalerna och frånluftaggregaten i lägenheterna är i behov av rengöring.

Vid genomgång av äldre dokumentation kunde styrelsen notera av en handling för kännedom, att år 2013 fick Hakefjordens Etablering avslag på begäran om slutbesked. Styrelsen har tillskrivit Kommunen en begäran om att ett slutbesked utfärdas.

Föreningen har också påbörjat arbetet med fastighetsnära avfallsinsamling. Inriktningen är att kunna komplettera nuvarande plats med avfallsskåp med ytterligare skåp för sex olika fraktioner. Detta skall genomföras under kommande år och föreningen får kostnad för kompletterande avfalls-skåp.

Sammantaget gäller att föreningen tillsammans vårdar vår fastighet. Att medlemmarna gör mer enklare underhåll på våra städdagar.

Medlemsinformation

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 79

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 475	3 333	3 278	3 345
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	753	753	752	752
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 689	7 886	8 097	8 287
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 299	8 512	8 739	8 944
Sparande per kvm (kr/kvm)	219	275	272	676
Räntekänslighet (%)	11,0	11,3	11,6	8,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	159	93	83	92
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,4	85,2	86,6	83,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 766 691	20 233 309	2 252 288	-1 719 279	242 690	93 775 699
Reservering enl stämma			421 425	-421 425		0
Ianspråktagande av yttre fond			-275 174	275 174		0
Disposition av föregående års resultat:				242 690	-242 690	0
Årets resultat					1 876	1 876
Belopp vid årets utgång	72 766 691	20 233 309	2 398 539	-1 622 840	1 876	93 777 575

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 476 589
Reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar	-421 425
Årets vinst	1 876
	-1 896 138
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-275 174
Balanseras i ny räkning	-1 620 964

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 475 178	3 332 686
Övriga rörelseintäkter	3	156 343	6 753
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 631 521	3 339 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 135 552	-1 644 796
Övriga externa kostnader	5	-131 704	-119 480
Personalkostnader	6	-166 678	-153 930
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-890 856	-880 108
Summa rörelsekostnader		-3 324 790	-2 798 314
Rörelseresultat		306 731	541 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		549	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 404	-298 435
Summa finansiella poster		-304 855	-298 435
Resultat efter finansiella poster		1 876	242 690
Resultat före skatt		1 876	242 690
Årets resultat		1 876	242 690

Balansräkning **Not** **2023-12-31** **2022-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	125 329 475	126 201 415
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	26 006	44 922
Summa materiella anläggningstillgångar		125 355 481	126 246 337

Summa anläggningstillgångar **125 355 481** **126 246 337**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		47 307	36 896
Övriga fordringar		259 057	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 500	35 315
Summa kortfristiga fordringar		342 864	72 212

Kassa och bank

Kassa och bank		759 024	802 839
Summa kassa och bank		759 024	802 839
Summa omsättningstillgångar		1 101 888	875 051

SUMMA TILLGÅNGAR **126 457 369** **127 121 388**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 000 000	93 000 000
Fond för yttre underhåll	10	2 398 539	2 252 288
Summa bundet eget kapital		95 398 539	95 252 288
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 622 841	-1 719 279
Årets resultat		1 876	242 690
Summa fritt eget kapital		-1 620 965	-1 476 589
Summa eget kapital		93 777 574	93 775 699
Långfristiga skulder			
	11, 12		
Övriga skulder till kreditinstitut		30 518 394	31 323 394
Summa långfristiga skulder		30 518 394	31 323 394
Kortfristiga skulder			
	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		860 000	860 000
Förskott från kunder		3 123	0
Leverantörsskulder		185 429	103 952
Skatteskulder		514 331	468 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		598 518	589 601
Summa kortfristiga skulder		2 161 401	2 022 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 457 369	127 121 388

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 876	242 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	890 856	880 108
Betald skatt	-213 467	133 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	679 265	1 255 821
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-10 411	-25 811
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 185	-35 315
Förändring av leverantörsskulder	81 476	-30 630
Förändring av kortfristiga skulder	12 041	117 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	761 186	1 281 189
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-666 225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-666 225
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-805 000	-860 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-805 000	-860 000
Årets kassaflöde	-43 814	-245 036
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	802 839	1 047 875
Likvida medel vid årets slut	759 025	802 839

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:
Byggnader 120 år
Markanläggning 20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-2 846 040	-2 846 040
Bredbandsintäkter	-151 800	-149 040
Elintäkter	-463 511	-335 954
Gemensamhetslokal	-1 425	-1 650
Tvättstuga	-10 700	0
Bastu/Jacuzzi	-1 700	0
Öresutjämning	-2	-2
	-3 475 178	-3 332 686

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag, elstöd	95 574	0
Övriga ersättningar	15 972	6 753
Försäkringsersättningar	44 797	0
	156 343	6 753

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård	197 846	187 859
Städning	80 012	77 274
Gemensamma utrymmen	22 957	33 508
Serviceavtal	27 300	53 371
Förbrukningsmaterial	2 975	2 082
Fastighetsunderhåll	234 831	101 527
Värmeanläggning	190 859	59 594
Övr oplanerat underhåll	0	64 007
Elkostnader	563 068	303 657
Vatten	86 872	76 886
Sophämtning/renhållning	84 802	82 394
Försäkring	73 001	103 585
Bredband/TV	201 420	200 282
Fastighetsskatt	264 396	251 331
Samfällighetsavgift	89 577	47 439
Ventilation	15 636	0
	2 135 552	1 644 796

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Programvaror	3 933	1 628
Ersättningar till revisor	13 500	13 000
Arvode redovisning	68 386	60 000
Administration	8 661	12 836
Korttidsinventarier	16 487	10 720
Bankkostnader	4 442	4 989
Bostadsrätterna	6 200	6 200
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	7 618	9 957
Postbefordran	0	150
Trivselkostnader	2 477	0
	131 704	119 480

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	143 250	131 251
Sociala kostnader 31,42%	13 678	13 746
Sociala kostnader 10,21%	9 750	8 933
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	166 678	153 930

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 231 774	134 565 549
Inköp	0	666 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 231 774	135 231 774
Ingående avskrivningar	-9 030 359	-8 169 167
Årets avskrivningar	-871 940	-861 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 902 299	-9 030 359
Utgående redovisat värde	125 329 475	126 201 415
Taxeringsvärden byggnader	58 489 000	58 489 000
Taxeringsvärden mark	27 940 000	27 940 000
	86 429 000	86 429 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 038	182 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 038	182 038
Ingående avskrivningar	-182 038	-182 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 038	-182 038
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 576	94 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 576	94 576
Ingående avskrivningar	-49 654	-30 738
Årets avskrivningar	-18 916	-18 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 570	-49 654
Utgående redovisat värde	26 006	44 922

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	-2 252 288	-1 867 643
Reservering enligt stadgar	-421 425	-421 425
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	275 174	36 780
	-2 398 539	-2 252 288

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	27 078 394	27 883 394
	27 078 394	27 883 394

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 31 378 394 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 518 394	31 323 394
	30 518 394	31 323 394
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	860 000	860 000
	860 000	860 000

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 980 000	41 980 000
	41 980 000	41 980 000
Stora Höga		

Jan Rudén
Ordförande

Bo Törnvall

Maj Ahlqvist

Malin Sällström

Jakob Holmberg Cottman

Min revisionsberättelse har lämnats

Anneli Larsson
Revisor