

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Hajen 1

Org.nr. 769618-1226

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	2
förändringar i eget kapital	3
resultaträkning	5
balansräkning	6
kassaflödesanalys	8
noter	9
underskrifter	10

Bostadsrättsföreningen Hajen 1

Org.nr. 769618-1226

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en så kallad äkta bostadsrättsförening som registrerades hos bolagsverket den 11 januari 2008.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hajen 1 i Strömstads kommun.
Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetsfakta

Fastigheten Hajen 1 är byggd år 1910.
Fastigheten innehåller sju bostadslägenheter samt en affärslokal.
Av bostadslägenheterna disponerar medlemmarna sju stycken.
Affärslokalen ägs och hyrs ut av föreningen.

Fastigheten har källarförråd, cykelförråd och tvättstuga.
Föreningen äger 5 parkeringsplatser utomhus på bakgården.
Fastighetens uppvärmningssystem består av egen bergvärme och vid behov under vinterhalvåret även av en oljepanna.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Företagets säte är Strömstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen höjning av årsavgift eller parkeringsavgift gjordes under året.

Styrelsen ansökte och beviljades Statens Elstöd avseende 20211001-20220930, vilket redovisats som övrig intäkt i årsredovisningen.

Föreningen tog 2022 ett banklån hos Länsförsäkringar för en större fastighetsinvestering.
Lånet har betalats kvartalsvis utan att ha belastat föreningens ekonomi nämnvärt.
Räntebindningstiden är på 24 månader och ska omförhandlas hösten 2024.

Det sista av renoveringen blev klar under första kvartalet 2023.
Alla kostnader för investeringen, inklusive konsultarvoden, är reglerade.

För närvarande finns ingen underhållsplan men styrelsen ser över frågan. Föreningen har historiskt sett löpande underhållit fastigheten utifrån behov.

Medlemsinformation

Ägarbyte av lägenhet 1201 har skett med tillträdesdatum 20230601.
Ägarbyte av lägenhet 1001 har skett med tillträde 20230401.
Byte av lokalhyresgäst har skett 20230413.

Antalet medlemmar är 7.

Styrelsen har bestått av:

Björn Olsson, Ordförande
Lena Karlsson, Sekreterare
Johan Åkerström, Ledamot
Anne-Margrethe Lervik, Ledamot

Ekonomisk förvaltare har varit Baker Tilly.

Revisor har varit Martin Karlsson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	426 032	374 633	348 627	353 370
Resultat efter finansiella poster	-104 344	-1 092 909	-188 786	1 998
Soliditet (%)	91,06	83,20	98,32	99,00
Balansomslutning	9 125 082	10 112 961	9 669 176	9 793 240
Kassalikviditet (%)	101,46	102,56	369,75	663,73
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	510			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,44			
Skuldsättning (kr/kvm)	979			
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 117			
Sparande (kr/kvm)	-31			
Räntekänslighet (%)	2,19			
Energikostnad (kr/kvm)	339			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 530 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 605 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat för året är negativt men påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 580 824	-2 166 290
Årets resultat		-104 344
Belopp vid årets utgång	10 580 824	-2 270 634

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-2 166 290

Årets resultat

-104 344

-2 270 634

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

-2 270 634

-2 270 634

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Hajen 1

Org.nr. 769618-1226

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	426 032	374 633
Övriga rörelseintäkter		23 703	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		449 735	374 633
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-312 180	-1 240 914
Övriga externa kostnader		-101 540	-111 121
Personalkostnader		-29 765	-24 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-85 332	-85 333
Summa rörelsekostnader		-528 817	-1 461 833
Rörelseresultat		-79 082	-1 087 200
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 992	672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 254	-6 381
Summa finansiella poster		-25 262	-5 709
Resultat efter finansiella poster		-104 344	-1 092 909
Resultat före skatt		-104 344	-1 092 909
Årets resultat		-104 344	-1 092 909

Penneo dokumentnyckel: AMPH4-YW0P7-4GLOE-6P38P-DL5WK-0YNQM

Bostadsrättsföreningen Hajen 1

Org.nr. 769618-1226

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3 8 893 355 8 978 687

Summa materiella anläggningstillgångar

8 893 355 8 978 687

Summa anläggningstillgångar

8 893 355 8 978 687

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

79 227 77 194

Övriga fordringar

4 7 399

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0 12 605

Summa kortfristiga fordringar

79 231 97 198

Kassa och bank

Kassa och bank

152 496 1 037 076

Summa kassa och bank

152 496 1 037 076

Summa omsättningstillgångar

231 727 1 134 274

SUMMA TILLGÅNGAR

9 125 082 10 112 961

Penneo dokumentnyckel: AMPH4-YW0P7-4GLOE-6P38P-DL5WK-0YNQM

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 580 824	10 580 824
Summa bundet eget kapital	10 580 824	10 580 824

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 166 290	-1 073 380
Årets resultat	-104 344	-1 092 909
Summa fritt eget kapital	-2 270 634	-2 166 289

Summa eget kapital	8 310 190	8 414 535
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut	586 500	592 500
Summa långfristiga skulder	586 500	592 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6 000	6 000
Leverantörsskulder	37 738	676 735
Skatteskulder	37 496	36 976
Övriga skulder	12 943	6 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 215	380 027
Summa kortfristiga skulder	228 392	1 105 926

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 125 082	10 112 961
---------------------------------------	------------------	-------------------

Bostadsrättsföreningen Hajen 1

Org.nr. 769618-1226

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-12-31	2022-12-31
Not		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-79 082	-1 087 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	85 332	85 333
Erhållen ränta mm	1 992	672
Erlagd ränta	-27 254	-6 381
Betald inkomstskatt	520	18 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 492	-988 863
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete	0	7 144
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 033	-77 194
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	20 000	-14 228
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-638 997	570 150
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-239 058	349 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-878 580	-153 660
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	592 500
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	6 000
Amortering långfristiga lån	-6 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 000	598 500
Förändring av likvida medel	-884 580	444 840
Likvida medel vid årets början	1 037 076	592 236
Likvida medel vid årets slut	152 496	1 037 076

Penneo dokumentnyckel: AMPH4-YW0P7-4GLOE-6P38P-DL5WK-0YNQM

Bostadsrättsföreningen Hajen 1

Org.nr. 769618-1226

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal
år

100

Not 2 Nettoomsättning

2023

2022

Hysesintäkter lokaler

144 921

130 732

Månadsavgift bostäder

270 311

233 101

Parkering

10 800

10 800

426 032

374 633

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

10 280 000

10 280 000

Utgående anskaffningsvärden

10 280 000

10 280 000

Ingående avskrivningar

-1 301 313

-1 215 980

Årets avskrivningar

-85 332

-85 333

Utgående avskrivningar

-1 386 645

-1 301 313

Redovisat värde

8 893 355

8 978 687

Taxeringsvärden

Mark

1 703 000

1 703 000

Byggnader

6 270 000

6 270 000

7 973 000

7 973 000

Not 4 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Förfaller senare än 5 år

562 500

568 500

Räntan är för närvarande 4,52% och kommer att omförhandlas per 2024-09-30.

Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

2 500 000

2 500 000

Bostadsrättsföreningen Hajen 1

Org.nr. 769618-1226

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Strömstad

Björn Olsson

Johan Åkerström

Lena Karlsson

Anne-Margrethe Lervik

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Martin Karlsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA KARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 6fd4a794ada1fa9f903525e66c004a96d36cxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-04-15 16:34:12 UTC



BJÖRN OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 7b17b913db926324bbe8e9b6e857bec7be2fxxx

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-04-16 10:51:10 UTC



Karl Johan Åkerström

Styrelseledamot

Serienummer: 052428e1dae534f1be51d0dc675f3d805c5xxx

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-04-16 14:51:52 UTC



ANNE LERVIK

Styrelseledamot

Serienummer: 709b18962aa46a6661b781eb2a14e61bdc76xxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-04-16 16:52:00 UTC



MARTIN KARLSSON

Revisor

Serienummer: 8c1ad8c43aa43b7e19e27d5b1cc6d04820a2xxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2024-04-17 05:52:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**