

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-12 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-12 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet Grössbyn 1:115 förvärvades 2017. Fastigheten byggdes 2018 och består av 2 st flerbostadshus i 2 våningar med totalt 16 st bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsfördelningen är 8 st 2 rok, 6 st 3 rok och 2 st 4 rok.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan år 2022 - 2072.

Byggnadens totalyta 1 056,4 kvm som utgör lägenhetsyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är frånluftvärmepump i varje lägenhet.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av GUAB.

Fastighetsskötsel sköts av Emery Fastighetsservice AB men avslutades under verksamhetsåret av entreprenören.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2023. Till ordinarie ledamöter valdes Timmy Albertsson, Åsa Muszynski, Rickard Carlberg och Tim Jardmark, samtliga på ett år. Till styrelsesuppleanter valdes Andreas Engström och Kristoffer Carlsson, båda på ett år.

Till revisor valdes Jörgen Forshäger.

Föreningen har sitt säte i Stenungsunds kommun.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	589 939	537 234	557 775	557 208	557 508
Res. efter finansiella poster	-432 774	-402 161	-455 000	-348 503	-377 666
Balansomslutning	32 205 151	32 611 966	33 135 191	33 671 083	34 175 765
Soliditet (%)	66,71	67,20	67,35	67,63	67,65
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	533	523	503	503	503
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,45	95,36	94,63	95,26	95,18
Skuldsättning (kr/kvm)	9 959	10 038	10 143	10 249	10 354
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 959	10 038	10 143	10 249	10 354
Sparande (kr/kvm)	113	142	92	192	165
Räntekänslighet (%)	18,68	19,20	20,18	20,39	20,60
Energikostnad (kr/kvm)	47	45	47	39	41

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

Bostadsrättsyta uppgår till 1 056 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt) uppgår till 1 056 kvadratmeter.

Uppllysning vid förlust

Förlusten påverkar inte föreningens möjligheter vad gäller framtida ekonomiska åtaganden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens två lån har löpt ut och är nu rörliga.

Kontrakt med Emery Fastighetservice AB har sagts upp från entreprenörens sida. Fastighetsskötsel som grönytor och vinterväghållning sköts tills vidare av föreningen.

En höjning av årsavgiften med 2 % har gjorts. Höjningen gäller fr o m 1 januari 2023.

5 års garantiservice är utförd på Värmepumparna.

Föreningen har under räkenskapsåret fått en oförutsedd kostnad på 168 000 kr avseende anslutningsavgift, försök till bestridan pågår.

Styrelsen har hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen fortsätter sitt arbete med att bygg upp en stabil bostadsrättsförening, där rutiner kring felavhjälpning bl a tydligt framgår. Styrelsen fortsätter arbetet med att bygga upp medlemmarnas gemenskap och särskilda städdagar ska sammanbinda föreningens medlemmar.

OVK-besiktning och Energideklaration har utföts i början av 2024.

En höjning av årsavgifterna på 20 % har gjorts på grund av ändrade räntelägen och oförutsedda kostnader under verksamhetsåret. Höjningen träder i kraft från 1 juli 2024.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Timmy Albertsson	Ordförande
Åsa Muszynski	Ledamot
Rickard Carlberg	Ledamot
Tim Jardmark	Ledamot

Andreas Engström	Suppleant
Kristoffer Carlsson	Suppleant

Revisor:	
Jörgen Forshäger	Ordinarie

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.

En (en) av föreningens medlemslägenheter har under året överlåtits.

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	23 798 917	378 900	-2 260 518
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		108 000	-108 000
Årets förlust			-432 774
Belopp vid årets utgång	<u>23 798 917</u>	<u>486 900</u>	<u>-2 801 292</u>

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-2 368 518

årets förlust

-432 774

-2 801 292

Styrelsen föreslår att

till underhållsfonden avsätts

182 856

i ny räkning överföres

-2 984 148

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

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>589 939</u>	<u>537 234</u>
		589 939	537 234
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-179 965	-155 260
Övriga externa kostnader	3	-30 000	-60 503
Personalkostnader	4	0	20 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-551 656</u>	<u>-551 656</u>
		-761 621	-746 549
Rörelseresultat		-171 682	-209 315
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-261 092</u>	<u>-192 940</u>
		-261 092	-192 846
Resultat efter finansiella poster		-432 774	-402 161
Årets resultat		<u>-432 774</u>	<u>-402 161</u>

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>31 627 322</u>	<u>32 178 978</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		31 627 322	32 178 978
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	<u>168 000</u>	<u>0</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		168 000	0
Summa anläggningstillgångar		31 795 322	32 178 978
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		94	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>4 390</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		4 484	94
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>405 345</u>	<u>432 893</u>
Summa kassa och bank		405 345	432 893
Summa omsättningstillgångar		409 829	432 987
SUMMA TILLGÅNGAR		32 205 151	32 611 966

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 798 917

23 798 917

Fond för yttre underhåll

486 900

378 900

Summa bundet eget kapital

24 285 817

24 177 817

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 368 518

-1 858 357

Årets resultat

-432 774

-402 161

Summa fritt eget kapital

-2 801 292

-2 260 518

Summa eget kapital

21 484 525

21 917 299

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

0

10 489 500

Summa långfristiga skulder

0

10 489 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del långfristig skuld

10 517 250

111 000

Förskott från medlemmar

39 257

39 457

Leverantörsskulder

6 359

12 176

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

157 760

42 534

Summa kortfristiga skulder

10 720 626

205 167

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 205 151

32 611 966

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-171 682	-209 315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		551 656	551 656
Erhållen ränta m.m.		0	94
Erlagd ränta		-261 092	-192 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>118 882</u>	<u>149 495</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	3 163
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-4 390	-94
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-6 017	39 637
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		115 226	-49 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>223 701</u>	<u>142 500</u>
Investeringsverksamheten			
Andra långfristiga fordringar	6	-168 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-168 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-83 250	-111 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-83 250</u>	<u>-111 000</u>
Förändring av likvida medel		-27 549	31 500
Likvida medel vid årets början		432 894	401 394
Likvida medel vid årets slut		<u>405 345</u>	<u>432 894</u>

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel	36 754	44 824
El	15 379	14 085
Vatten	35 924	33 261
Sophämtning	33 874	26 102
Installationer	19 000	0
Fastighetsförsäkring	18 314	16 268
Vägförening, Grössbyns Samfällighetsförening	18 800	18 800
Övriga fastighetskostnader	1 920	1 920
	<hr/> 179 965	<hr/> 155 260

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	150
Förvaltning	23 310	22 236
Konsultarvode	0	31 704
Övriga externa kostnader	6 690	4 039
Förbrukningsinventarier	0	2 374
	<hr/> 30 000	<hr/> 60 503

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

NOTER

Not 4	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvode	0	16 000
	Sociala kostnader	0	4 870
	Summa	0	20 870

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	34 798 917	34 798 917
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 798 917	34 798 917
	Ingående avskrivningar	-2 619 939	-2 068 283
	Årets avskrivningar	-551 656	-551 656
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 171 595	-2 619 939
	Utgående redovisat värde	31 627 322	32 178 978
	Redovisat värde byggnader	24 464 587	25 016 243
	Redovisat värde mark	7 162 735	7 162 735
		31 627 322	32 178 978
	<i>Taxeringsvärde (beräknade)</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	14 652 000	12 384 000
	varav byggnader:	13 200 000	10 800 000

Not 6	Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga långfristiga fordringar	168 000	0
		168 000	0

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31	
	<i>Lån</i>			
	Swedbank Hypotek AB	rörligt, 5,338%	5 685 000	5 730 000
	Swedbank Hypotek AB	rörligt, 5,338%	4 832 250	4 870 500
		10 517 250	10 600 500	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 10 517 250 kr.

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1
Org.nr. 769623-0577

NOTER

Ucklum 2024.

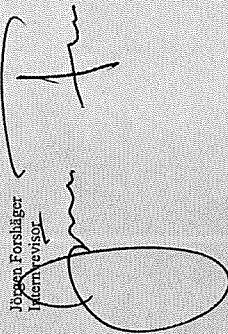

Tommy Albertsson


Åsa Muszyński


Rickard Carlberg


Tim Jardmark

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 Juni 2024

Jörgen Forshäger
Föreningsrevisor


Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hällungen Nr 1

För räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hällungen Nr 1:

Inledning:

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hällungen Nr 1 för räkenskapsåret 2023.

Uppdrag och ansvar:

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Styrelsen är ansvarig för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för att sköta den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig.

Granskningens omfattning:

Min granskning har innefattat en genomgång av föreningens redovisningssystem och interna kontroller samt en bedömning av väsentliga transaktioner och administrativa rutiner. Jag har även gjort en bedömning av föreningens tillgångar, skulder, intäkter och kostnader för att säkerställa att de är redovisade enligt tillämpliga lagar och god redovisningssed. Granskningen har även innefattat en utvärdering av redovisningsprinciperna och styrelsens uppskattningar i redovisningen.

Revisors uttalande:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2023 samt av dess resultat och kassaställning för räkenskapsåret enligt god redovisningssed i Sverige.

Rekommendation om ansvarsfrihet:

Jag rekommenderar att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Övriga anmärkningar och rekommendationer:

Jag har inga ytterligare anmärkningar att rapportera. Jag föreslår dock att föreningen ser över sina rutiner för avtal för att säkerställa att dessa hanteras på ett kostnadseffektivt sätt. Vidare rekommenderar jag att föreningen överväger att höja månadsavgiften för att ytterligare stabilisera den ekonomiska ställningen.

Avslutning:

Ucklum, den 25 juni 2024

Signatur:

Namn: Jörgen Folsnager, föreningsrevisor