



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Hakefjorden Norra i Stenungsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hakefjorden Norra i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 716445-1903 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Strandnorum 1:149	1993-11-24	2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 450
Totalt 29 objekt		3 450

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 3 rok, 6 st 4 rok, 14 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stenungsund Äggestorp GA:4	G:A	717911-8000	290 / 711	Gc-vägar med vägbelysning, Gångväg, Dagvattenbrunnar med stickledningar fram till kommunens dagvattennät.
Stenungsund Äggestorp GA:5	G:A	717911-8000	29 / 37	Naturmark
Stenungsund Strandnorum GA:12	G:A	717911-8000	1540 / 1844	Väg och trottoar med vägbelysning, Körbar gång-och cykelväg med vägbelysning, Dagvattenbrunnar med stickledningar fram till kommunens dagvattennät.
Stenungsund Strandnorum S:9	Samfällighet		1/2	Markområde för gemensamma ändamål

Totalt 4 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Maria Karlénus	Ordförande
Anders Bergqvist	Ledamot
Jan Bredeby	Ledamot
Christina Haavisto	HSB-ledamot
Jörgen Berglund	Ledamot
Martin Dahlgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Bergqvist

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Karlénus, Jan Bredeby och Martin Dahlgren.

Revisorer har varit: Ulf Edvardsson med Robert Hultsten som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rikard Larsson (sammankallande) och Ida Högström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27. På stämman deltog 21 medlemmar varav 16 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämmahölls 2024-05-27. 18 medlemmar deltog varav 13 röstberättigade.

Föreningen har under verksamhetsåret antagit nya HSB-stadgar. Beslut 1 av 2 togs vid den ordinarie årstämman 27 november 2023, 13 röstberättigade medlemmar deltog. Beslut 2/2 togs vid extrastämman den 27 maj 2024, även då deltog 13 röstberättigade medlemmar. Vid båda stämmorna antogs stadgarna enhälligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har två andelstal på årsavgifterna. Ett andelstal för drift och ett andelstal för kapital.

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna för kapital från och med 2023-07-01 med 75% och uppgår därefter i snitt till 139 kr/kvm och årsavgift drift höjdes med 13% och uppgår i genomsnitt till 369 kr/kvm.

Efter räkenskapsårets utgång lämnades samtliga avgifter orörda.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-01.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har fortsatt den egna vattenavläsningar för att hålla föreningens kostnader nere.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll och översyn gjorts

Arbetet med dörrbyten kommer att fortsätta under några år framöver allteftersom befintliga dörrar döms ut. Styrelsen kommer att göra besiktningar med jämna mellanrum.

Under året har följande reparationer gjorts

Löpande reparationer på fasaderna har gjorts under året. Bland annat drabbades vi av en orkan då en del skador uppstod som åtgärdades. Styrelsen har valt att lägga över reparationer på en lokal entreprenör och lämnat PEAB.

Under budgetårets sista månad och en bit in på det nya budgetåret har samtliga carportar undre tak samt den bärande balken in i husen rengjorts och målats om. Arbeta har förflutit utan några anmärkningar.

1 maj 2024 bytte föreningen försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Länsförsäkringar och sänkte därmed avgiften något. Vi hoppas att bolaget lever upp till sitt goda rykte.

Det har också tecknats ett serviceavtal med Stenungsunds energi vilket innebär att en genomgång av fjärrvärmeanläggningarna i samtliga hus kommer att göras årligen. Även jourberedskap och fri telefonrådgivning ingår i avtalet.

Gemensamhetslokalen Utsikten

Styrelsen har haft ett möte med styrelsen för HSB Brf Hakefjorden Södra. Frågan om att hyra ut vår lokal till externa föreningsmöten togs upp och kommer att beslutas till hösten. Vid mötet beslutades att höja hyresavgiften från 400 kr/dygn till 500 kr/dygn. Höjningen startar först den 1 januari 2025.

Uthyrningen av Utsikten sköts av Birgitta Berg och Åsa Brantebäck, Hakefjorden Södra. De kommer att fortsätta att vara ansvariga fram till 31 december 2025 då HSB Brf Hakefjorden Norra åter tar över ansvaret.

Övrigt

Till föreningens sparkonto på SBAB har ytterligare 400 000 +150 000 kronor överförts från avräkningskontot hos HSB, totalt finns nu 1,783 msek på kontot. Vid budgetårets slut uppgick räntan till 3,30%. Vid budgetårets slut uppgick räntan till 3,30%. Kontot har ingen bindningstid samt insättningsgaranti.

Styrelsen har fortsatt valt att låta befintliga lån ligga kvar med rörlig ränta. Ett lån omsattes precis innan bokslut och räntan sänktes då från 5,02% till 4,51%. Styrelsen följer noga både ränte- och inflationsläget i landet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Ommålning av samtliga hus gjordes 2017.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Enligt nuvarande underhållsplan sker inga omfattande åtgärder under de kommande 5 åren. Eventuellt kommer dock ommålning av fastigheterna ske i slutet på denna femårsperiod.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	124	90	155	183	156
Skuldsättning, kr/kvm	3 129	3 154	3 180	3 329	3 384
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 129	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	23	22	23	19	20
Årsavgifter, kr/kvm	544	401	398	398	391
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	571	474	461	468	452
Nettoomsättning, tkr	1 952	1 605	1 579	1 603	1 559
Resultat efter finansiella poster, tkr	-907	-608	-563	-480	-390
Soliditet, %	89	89	89	89	89

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020-2022/2023 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att årsavgift vatten och årsavgift informationsöverföring ingår from 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020-2022/2023 har inte beräknats, därav 0. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att årsavgift vatten och årsavgift informationsöverföring ingår from 2023/2024.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid vid förlust:

Årets negativa resultat beror på höga avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt höga kostnader för planerat underhåll under räkenskapsåret som är av engångskaraktär i anslutning till vissa reparationskostnader som även dessa är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 582 934 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 124 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet kommer styrelsen framåtriktat se över föreningens löpande kostnader. Utvecklingen av ränte- och inflationsnivån följs löpande för att se över hur avgifterna bör förändras för att möta framtida investeringsbehov.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	97 903 000	0	0	97 903 000
Underhållsfond, kr	2 002 546	0	72 408	2 074 954
S:a bundet eget kapital, kr	99 905 546	0	72 408	99 977 954
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 435 455	-607 679	-72 408	-7 115 542
Årets resultat, kr	-607 679	607 679	-907 092	-907 092
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 043 134	0	-979 500	-8 022 634
S:a eget kapital, kr	92 862 412	0	-907 092	91 955 320

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 518 000 kr samt ianspråktagande skett med 445 592 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 043 134
Årets resultat, kr	-907 092
Reservation till underhållsfond, kr	-518 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	445 592
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 022 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 022 634
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 951 973	1 604 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 296	29 803
Summa Rörelseintäkter		1 969 269	1 634 675
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 384 701	-1 036 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 513	-41 726
Personalkostnader	Not 6	-77 560	-59 414
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-888 799	-888 799
Summa Rörelsekostnader		-2 399 573	-2 026 333
Rörelseresultat		-430 304	-391 658
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	53 770	9 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-530 557	-225 545
Summa Finansiella poster		-476 787	-216 021
Resultat efter finansiella poster		-907 092	-607 679
Resultat före skatt		-907 092	-607 679
Årets resultat		-907 092	-607 679

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	101 151 285	102 038 285
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 597	5 396
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		101 154 882	102 043 681
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		101 155 382	102 044 181

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		143	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	242 562	653 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	141 890	132 734
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		384 595	786 114
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 782 934	1 200 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 782 934	1 200 000
Summa Omsättningstillgångar		2 167 529	1 986 114
Summa Tillgångar		103 322 911	104 030 295

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	97 903 000	97 903 000
Fond för yttre underhåll	2 074 954	2 002 546
Summa Bundet eget kapital	99 977 954	99 905 546
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-7 115 542	-6 435 455
Årets resultat	-907 092	-607 679
Summa Ansamlad förlust	-8 022 633	-7 043 134
Summa Eget kapital	91 955 320	92 862 412

Skulder

Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1510 791 500	10 881 500
Leverantörsskulder	323 604	29 313
Skatteskulder	26 976	20 074
Övriga kortfristiga skulder	16 035	5 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16209 476	231 085
Summa Kortfristiga skulder	11 367 591	11 167 883
Summa Skulder	11 367 591	11 167 883

Summa Eget kapital och skulder	103 322 911	104 030 295
--------------------------------	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-430 304	-391 658
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	888 799	888 799
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	888 799	888 799
Erhållen ränta	53 770	9 524
Erlagd ränta	-532 415	-211 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 151	294 876
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 590	-45 075
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	291 566	-10 483
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	277 976	-55 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257 826	239 318
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-90 000	-90 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	167 826	149 318
Likvida medel vid årets början	1 823 603	1 674 284
Likvida medel vid årets slut	1 991 428	1 823 603

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Differentierade insatser

Föreningen har gett köparen möjlighet att välja mellan tre olika alternativ på insatsnivå. Bostadsrättshavaren har i alternativ ett full andel av föreningens låns, i alternativ tre ingen andel alls och alternativ två är ett mellanting av de båda. Vid valet av en högre insats (alt två och tre) är det viktigt att föreningens kapitalkostnader fördelas på ett korrekt sätt. För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader i föreningen upprättas för varje bostadsrätt två andelstal. Ett andelstal som avser bostadsrättens andel av föreningens kapitalkostnader och amorteringar. Vid bokslutstillfället sker sedan en avstämning mellan verklig kapitalkostnad och inbetalda årsavgifter för kapitaldelen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 724 244	1 384 908
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	74 313	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	78 996	0
	Hyror förbrukningsbaserad	0	70 600
	Hyror informationsöverföring	0	78 996
	Övriga primära intäkter	74 420	70 368
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 951 973	1 604 872
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 951 973	1 604 872
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	17 296	29 803
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 296	29 803
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-131 209	-108 446
	Snö och halk-bekämpning	-12 375	-19 778
	Reparationer	-122 936	-249 163
	Planerat underhåll	-445 592	-29 244
	Vatten	-80 877	-77 199
	Sophämtning	-106 982	-103 719
	Fastighetsförsäkring	-28 578	-22 313
	Kabel-TV och bredband	-87 319	-73 457
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-276 225	-269 323
	Förvaltningsavtalskostnader	-92 608	-83 753
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 384 701	-1 036 394
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-496	-178
	Administrationskostnader	-8 649	-8 780
	Extern revision	-11 375	-10 375
	Konsultkostnader	-4 625	-2 769
	Medlemsavgifter	-17 397	-17 403
	Föreningsverksamhet	-948	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 023	-2 220
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 513	-41 726

Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 500	-40 280
	Revisionsarvode	-3 939	-3 939
	Övriga arvoden	-3 938	-3 941
	Sociala avgifter	-16 625	-8 596
	Övriga personalkostnader	-558	-2 658
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-77 560	-59 414

I utfall övriga personalkostnader ingår medlemsaktiviteter i utfall per 230630.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-887 000	-887 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 799	-1 799
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-888 799	-888 799

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	53 770	9 524
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	53 770	9 524

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-530 037	-225 025
	Övriga räntekostnader	-520	-520
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-530 557	-225 545

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 609 310	102 609 310
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	32 400	32 400
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	110 641 710	110 641 710
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 603 425	-7 716 425
	Årets avskrivningar	-887 000	-887 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 490 425	-8 603 425
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 151 285	102 038 285
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 706 000	43 817 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 686 000	30 972 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	83 392 000	74 789 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	21 048 000	21 048 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	21 048 000	21 048 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	70 869	70 869
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	70 869	70 869
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-65 473	-63 674
	Årets avskrivningar	-1 799	-1 799
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-67 272	-65 473
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 597	5 396
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	208 494	623 603
Övriga fordringar	34 068	29 777
<i>Summa Övriga fordringar</i>	242 562	653 380

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 890	132 734
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	141 890	132 734

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,29%	2025-06-24	4 650 000	30 000
Swedbank Hypotek	4,39%	2024-08-28	2 798 000	30 000
Swedbank Hypotek	4,51%	2024-09-28	3 343 500	30 000
			10 791 500	90 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 791 500
Kortfristig del	10 791 500

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	153 536	161 868
Upplupna räntekostnader	15 489	17 347
Övriga upplupna kostnader	40 451	51 870
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	209 476	231 085

Not 17 Resultat hänförligt till andelstal kapital och andelstal drift

HSB Brf Hakefjorden Norra	230701- 240630	220701- 230630
Ingående andel kapital	256 965	315 218
Årsavgifter kapital	450 240	257 292
Räntekostnader	- 530 037	- 225 025
Övriga finansiella kostnader	- 520	- 520
Amorteringar	- 90 000	- 90 000
Summa, överskott (+), underskott (-)	- 170 317	- 58 253
Utgående andel kapital	86 648	256 965

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hakefjorden Norra i Stenungsund, org.nr. 716445-1903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hakefjorden Norra i Stenungsund för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hakefjorden Norra i Stenungsund för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Edvardsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Hakefjorden Norra i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA KARLTÉNIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 18:14:55



CHRISTINA HAAVISTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 18:12:43



ANDERS BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 18:13:28



JÖRGEN BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 09:28:22



MARTIN DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 18:12:55



ULF EDVARDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 18:23:57



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 10:34:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Hakefjorden Norra i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF EDVARDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 18:21:44



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 10:34:47



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hakefjorden Norra

Lgh-nr	Andelstal kapital
1	4,62
2	4,62
3	3,27
4	3,27
5	4,12
6	4,12
7	4,07
8	4,07
9	-
10	3,27
11	3,27
12	3,27
13	3,27
14	3,27
15	3,27
16	3,27
17	3,51
18	3,51
19	3,51
20	3,55
21	3,55
22	3,55
23	-
24	2,30
25	2,37
26	4,77
27	4,77
28	4,77
29	4,77
Summa:	100,00

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.