

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort
769618-2745

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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
Claes Grimberg	Ledamot
Malin Sällström	Ledamot och Sekreterare
Jakob H Cottman	Ledamot
Jan Rudén	Ledamot och Ordförande
Göran Ericson	Suppleant
Svante Winkler	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden och 1 stämmomöte.

Revisor

Bo Pettersson	Intern
---------------	--------

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

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

Senaste verksamhetsåret har varit minst sagt skakigt. Höjda räntor, fortsatt osäkerhet på elmarknad och höjda avgifter för VA och avfall. Det innebär också att vi måste vara restriktiva med våra utgifter.

Omfattande vattenskador på Höjdenhuset där vatten genom regn och kraftiga vindar trängt in i lägenheter på nordvästra gaveln. Vi har också haft vatten som trängt in under skjutdörrspartier. Alla dessa skador har vi själva fått stå för, fastighetsförsäkringen omfattar inte inträngande vatten genom regn och blåst. Vi har också haft ett ökande antal fel som åtgärdats på våra värmeanläggningar, bl.a. har en värmepump bytts ut. Vi har också fått byta ut torktummlaren i tvättstugan.

Vi har gått över fasaderna på husen i Byn, och konstaterat omfattande rötskador på fasaderna. Planen var att påbörja byte av panel under 2024, detta har flyttats fram till andra kvartalet 2025. Åldrande fastigheter innebär också ett ökat allmänt underhåll.

Vi har också haft en ökning av antalet vattenskador i lägenheterna, som härrör sig till diskmaskiner och diskbänksavlopp. Dessa skador har gått på det bostadsrättstillägg som ingår i vår försäkring med If. Detta påverkar premien åt fel håll på vår försäkring för fastigheten.

Under 2025 kommer vi att revidera underhållsplanen för tiden 2025-2043. Det är dels fråga om underhålls intervaller men också uppdatering av de belopp som finns i underhållsplanen. Nuvarande belopp i planen är baserad på priser från fastighetens nyproduktion.

Under våren fick vi också en slutrapport från arbetsgruppen för ladd stolpar. Flera olika offerter redovisades, en av dessa har vi gått vidare med. Grundprincipen i arbetsgruppens förslag, att el laddaren ska anslutas direkt till respektive lägenhets elanslutning är med i offerten. En komplettering har vi fått göra och det är mätningen mot Höjden, så att den också blir individuell.

Styrelsen beslöt att i samband med antagandet av offerten att föreningen finansierar den del som ej omfattas av bidraget från Naturvårdsverket. Räknat per laddare är kostnaden 15.000 kr, bidraget som vi ansökt om från Naturvårdsverket är på motsvarande belopp.

Blickar vi framåt för 2025 och 2026, är det svårt att se ljuset i tunneln. Vi har ett lån på 12,8 mkr som idag ligger på rörlig ränta, vi har ett lån på 9,675 mkr som är bundet till 2026-04-30 på 0,77%. Sannolikheten för en sådan räntenivå 2026 är nog lika med noll. Till detta ska läggas ökade avgifter för VA och avfall samt att fastighetsnära insamling skall vara genomförd till 2027. Det här sammantaget gör att vi redan nu vill signalera att en avgiftshöjning för 2026 blir svår att undvika.

Ovanstående är de större händelserna under 2024 och en framåtblick inför 2026. Vi måste alla hjälpas åt att förebygga skador och onödig förslitning på vår fastighet och våra lägenheter. Kan vi också hjälpas åt med enklare underhållsåtgärder bidrar detta till att hålla nere våra utgifter. **Det gäller alla, att vi gemensamt vårdar vår fastighet.**

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 723	3 475	3 333	3 278
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	866	753	753	752
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 531	7 689	7 886	8 097
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 128	8 299	8 512	8 739
Sparande per kvm (kr/kvm)	197	219	275	272
Räntekänslighet (%)	9,4	11,0	11,3	11,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	104	159	93	83
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,5	78,4	85,2	86,6
Resultat efter finansiella poster	-86	2	243	273
Soliditet (%)	74,7	74,2	73,8	73,3

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	2 398 539	-1 622 840	1 876	93 777 575
Reservering enl stämman			150 000	-150 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-241 333	241 333		0
Disposition av föregående års resultat:				1 876	-1 876	0
Årets resultat					-85 648	-85 648
Belopp vid årets utgång	72 766 691	20 233 309	2 307 206	-1 529 631	-85 648	93 691 927

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 620 964
Reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar (underhållsplan)	-150 000
årets förlust	-85 648
	-1 856 612
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	-241 333
Balanseras i ny räkning	-1 615 279

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

Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort
Org.nr 769618-2745

5 (13)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 730 549	3 475 178
Övriga rörelseintäkter	3	10 179	156 343
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 740 728	3 631 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 831 081	-2 135 552
Övriga externa kostnader	8	-126 032	-131 704
Personalkostnader	9	-171 515	-166 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-890 854	-890 856
Summa rörelsekostnader		-3 019 482	-3 324 790
Rörelseresultat		721 246	306 731
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-806 894	-305 404
Summa finansiella poster		-806 894	-304 855
Resultat efter finansiella poster		-85 648	1 876
Resultat före skatt		-85 648	1 876
Årets resultat		-85 648	1 876

Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort
Org.nr 769618-2745

6 (13)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	124 457 535	125 329 475
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	12	7 092	26 006
Summa materiella anläggningstillgångar		124 464 627	125 355 481

Summa anläggningstillgångar

124 464 627

125 355 481

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 792	47 307
Övriga fordringar		22	259 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 980	36 500
Summa kortfristiga fordringar		66 794	342 864

Kassa och bank

Kassa och bank		937 632	759 024
Summa kassa och bank		937 632	759 024
Summa omsättningstillgångar		1 004 426	1 101 888

SUMMA TILLGÅNGAR

125 469 053

126 457 369

Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort
Org.nr 769618-2745

7 (13)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 000 000	93 000 000
Fond för yttre underhåll	13	2 307 206	2 398 539
Summa bundet eget kapital		95 307 206	95 398 539
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 529 632	-1 622 841
Årets resultat		-85 648	1 876
Summa fritt eget kapital		-1 615 280	-1 620 965
Summa eget kapital		93 691 926	93 777 574
Långfristiga skulder	14, 15		
Övriga skulder till kreditinstitut		30 733 394	30 518 394
Summa långfristiga skulder		30 733 394	30 518 394
Kortfristiga skulder	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	860 000
Förskott från kunder		0	3 123
Leverantörsskulder		131 125	185 429
Skatteskulder		291 669	514 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		620 939	598 518
Summa kortfristiga skulder		1 043 733	2 161 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 469 053	126 457 369

Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort
Org.nr 769618-2745

8 (13)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-85 648	1 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	890 854	890 856
Betald skatt	36 373	-213 467

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

841 579 679 265

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	24 515	-10 411
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 480	-1 185
Förändring av leverantörsskulder	-54 304	81 476
Förändring av kortfristiga skulder	19 297	12 041

Kassaflöde från den löpande verksamheten

823 607 761 186

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-645 000	-805 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-645 000	-805 000

Årets kassaflöde

178 607 -43 814

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	759 024	802 839
Likvida medel vid årets slut	937 631	759 025

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggning	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-3 273 636	-2 846 040
Bredbandsintäkter	-151 800	-151 800
Elintäkter	-287 197	-463 511
Gemensamhetslokal	-1 600	-1 425
Tvättstuga	-8 750	-10 700
Bastu/Jacuzzi	-4 175	-1 700
Öresutjämning	-1	-2
Övriga intäktskorrigeringar	-3 390	0
	-3 730 549	-3 475 178

I föreningens årsavgifter ingår fastighetsunderhåll, försäkring, räntor, fastighetsskatt/fastighetsavgift, trädgårdsskötsel, vintervägs hållning, sophämtning samt kostnader i gemensamma utrymmen - såsom el, vatten och uppvärmning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	95 574
Övriga ersättningar	10 179	15 972
Försäkringsersättningar	0	44 797
	10 179	156 343

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård	219 686	197 846
Städning	73 344	80 012
Gemensamma utrymmen	11 850	22 957
Serviceavtal	45 648	27 300
Förbrukningsmaterial	15 279	2 975
Fastighetsunderhåll	233 622	234 831
Värmeanläggning	34 185	190 859
Elkostnader	326 791	563 068
Vatten	96 979	86 872
Sophämtning/renhållning	96 161	84 802
Försäkring	108 790	73 001
Bredband/TV	216 813	201 420
Fastighetsskatt	269 745	264 396
Samfällighetsavgift	82 188	89 577
Ventilation	0	15 636
	1 831 081	2 135 552

Not 5 Vatten

	2024	2023
Fast avgift	22 512	7 390
Förbrukning Höjden	37 086	37 560
Förbrukning Byn / Platån	37 381	41 922
	96 979	86 872

Not 6 Sophämtning/renhållning

	2024	2023
Fast grundavgift	44 073	35 478
Restavfall / Matavfall	52 088	49 324
	96 161	84 802

Not 7 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

	2024	2023
Fastighetsavgift Byn o Platån	219 075	213 601
Fastighetsavgift Höjden	50 530	49 259
Fastighetsskatt obebyggd tomtmark	140	140
	269 745	263 000

Avgift per boende Byn o Platån 23 x 9525 (2023 9287/st)

Avgift per boende Höjden 31 x 1630 (2023 1589/st)

Fastighetsskatten är 35000 x 0,4%

Not 8 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Programvaror	4 995	3 933
Ersättningar till revisor	15 000	13 500
Arvode redovisning	72 055	68 386
Administration	7 568	8 661
Korttidsinventarier	0	16 487
Bankkostnader	4 496	4 442
Bostadsrätterna	6 200	6 200
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	757	7 618
Trivselkostnader	5 389	2 477
Leasing av torktumlare	8 572	0
Lämnade bidrag och gåvor	1 000	0
	126 032	131 704

Not 9 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	146 244	143 250
Sociala kostnader 31,42%	15 317	13 678
Sociala kostnader 10,21%	9 954	9 750
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	171 515	166 678

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 231 774	135 231 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 231 774	135 231 774
Ingående avskrivningar	-9 902 299	-9 030 359
Årets avskrivningar	-871 940	-871 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 774 239	-9 902 299
Utgående redovisat värde	124 457 535	125 329 475
Taxeringsvärden byggnader	67 991 000	58 489 000
Taxeringsvärden mark	32 830 000	27 940 000
	100 821 000	86 429 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
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 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 576	94 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 576	94 576
Ingående avskrivningar	-68 570	-49 654
Årets avskrivningar	-18 914	-18 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 484	-68 570
Utgående redovisat värde	7 092	26 006

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	-2 398 539	-2 252 288
Reservering enligt stadgar	-150 000	-421 425
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	241 333	275 174
	-2 307 206	-2 398 539

Not 14 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	27 293 394	27 078 394
	27 293 394	27 078 394

Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 30 733 394 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 733 394	30 518 394
	30 733 394	30 518 394
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	860 000
	0	860 000

Not 16 Räntekostnader lån

Lånenummer	Lånebelopp	Ränta %	Räntebelopp 2024	Räntebelopp 2023
664922 (2024-04-30) till 945884	0	0,55	23 691	
664923 Bundet 5 år (2026-04-30)	9 675 000	0,77	74 723	
907546 Bundet 5 år (2028-12-01)	8 205 000	3,92	329 715	
945884 Rörlig (2025-01-30)	12 853 394	4,35	369 288	
Betalda räntor föregående år				301 218
	30 733 394		797 417	301 218

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 980 000	41 980 000
	41 980 000	41 980 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Rudén
Ordförande

Maj Ahlqvist

Malin Sällström

Jakob Holmberg Cottman

Claes Grimberg

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

Bo Pettersson
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2024-12-31.pdf
Checksumma: f799a0b05b50f66b6974ef0327c6f4c65b78716fb084f8f02d2e1a9134c97c46
Skickad: 2025-04-11 kl 10:28

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: JAN RUDÉN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-11 kl 10:43



Digitalt signerad av: CLAES GRIMBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-11 kl 10:45



Digitalt signerad av: Maj Lilian Ahlqvist
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-11 kl 10:47



Digitalt signerad av: MALIN SÄLLSTRÖM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-11 kl 15:44



Digitalt signerad av: JAKOB HOLMBERG COTTMAN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-12 kl 09:02

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: BO PETTERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-12 kl 09:07

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>