

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2024.

Till ordinarie ledamöter valdes Jörgen Forshäger, Timmy Albertsson, Åsa Muszynski, Rickard Carlberg och Tim Jardmark, samtliga på ett år. Till styrelsesuppleanter valdes Andreas Engström, Filip Juhlin och Lillemor Öberg, samtliga på ett år.

Jörgen Forshäger valdes till styrelseordförande på ett år.

Till revisor valdes Annette Fredriksson.

Föreningen har sitt säte i Stenungsunds kommun.

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	645 668	589 939	537 234	557 775	557 208
Res. efter finansiella poster	-634 172	-432 774	-402 161	-455 000	-348 503
Balansomslutning	31 401 035	32 205 151	32 611 966	33 135 191	33 671 083
Soliditet (%)	66,40	66,71	67,20	67,35	67,63
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	586	533	523	503	503
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,93	95,45	95,36	94,63	95,26
Skuldsättning (kr/kvm)	9 850	9 959	10 038	10 143	10 249
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 850	9 959	10 038	10 143	10 249
Sparande (kr/kvm)	-47	113	142	92	192
Räntekänslighet (%)	16,80	18,68	19,20	20,18	20,39
Energikostnad (kr/kvm)	51	47	45	47	39

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Upplysning vid förlust

Förlusten påverkar inte föreningens möjligheter vad gäller framtida ekonomiska åtaganden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En höjning av årsavgiften med 20 % har gjorts. Höjningen gäller fr o m 1 juli 2024.

Styrelsen initierade samarbete med grannföreningen Brf Hällungen nr 2 gällande en gemensam slutbesiktning av fastigheterna. Diskussioner och planering kring besiktningen har pågått löpande.

Underhållsinsatserna som vinterskötsel har utförts i egen regi av föreningen, vilket har bidragit till kostnadseffektiv drift.

Styrelsen initierade också en inventering av parkeringsplatserna och genomförde nödvändiga justeringar för att möta de boendes behov.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under året fattade styrelsen beslut om att höja årsavgiften med 5 % från den 1 april 2025 för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi och förvaltningsbehov.

Nya kärl för sopsortering införskaffades och installerades under februari 2025, vilket möjliggjorde förbättrad avfallshantering och källsortering utan ökade kostnader för föreningen.

Styrelsen planerar en omfattande vårstädning av fastigheten den 2 april 2025, där underhåll såsom städning av sopotrymmen, krattning av löv, rengöring av stuprör och högtryckstvättning av asfalt och trappuppgångar kommer att utföras av föreningens medlemmar.

En dialog med Peab angående slutbesiktning av fastigheten har påbörjats och föreningen har lämnat in dokumentation från den tidigare två-årsbesiktningen för vidare hantering.

Styrelsen har även fortsatt utreda underhåll och försäkringar för värmepumparna i syfte att säkerställa en fortsatt effektiv och ekonomisk drift.

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Andreas Engström	Suppleant
Filip Juhlin	Suppleant
Lillemor Öberg	Suppleant

Revisor:	
Annette Fredriksson	Ordinarie

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.
En (en) av föreningens medlemslägenheter har under året överlåtits.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	23 798 917	486 900	-2 801 292
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		182 856	-182 856
Årets förlust			-634 172
Belopp vid årets utgång	23 798 917	669 756	-3 618 320

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-2 984 148
årets förlust	-634 172
	-3 618 320
Styrelsen föreslår att	
till underhållsfonden avsätts	182 856
i ny räkning överföres	-3 801 176

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>645 668</u>	<u>589 939</u>
		645 668	589 939
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-163 305	-179 965
Övriga externa kostnader	3	-36 292	-30 000
Personalkostnader	4	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-551 656</u>	<u>-551 656</u>
		-751 253	-761 621
Rörelseresultat		-105 585	-171 682
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-528 587</u>	<u>-261 092</u>
		-528 587	-261 092
Resultat efter finansiella poster		-634 172	-432 774
Årets resultat		<u>-634 172</u>	<u>-432 774</u>

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

2024-12-31

31 075 666

2023-12-31

31 627 322

Summa materiella anläggningstillgångar

31 075 666

31 627 322

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

6

168 000

168 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

168 000

168 000

Summa anläggningstillgångar

31 243 666

31 795 322

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

94

94

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 390

4 390

Summa kortfristiga fordringar

4 484

4 484

Kassa och bank

Kassa och bank

152 885

405 345

Summa kassa och bank

152 885

405 345

Summa omsättningstillgångar

157 369

409 829

SUMMA TILLGÅNGAR

31 401 035

32 205 151

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 798 917	23 798 917
Fond för yttre underhåll		669 756	486 900
Summa bundet eget kapital		24 468 673	24 285 817
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 984 148	-2 368 518
Årets resultat		-634 172	-432 774
Summa fritt eget kapital		-3 618 320	-2 801 292
Summa eget kapital		20 850 353	21 484 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del långfristig skuld		10 406 250	10 517 250
Förskott från medlemmar		31 961	39 257
Leverantörsskulder		13 384	6 359
Kortfristig del långfristig skuld		0	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 830	157 760
Reserv		22 257	
Summa kortfristiga skulder		10 550 682	10 720 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 401 035	32 205 151

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-105 585	-171 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		551 656	551 656
Erlagd ränta		-528 587	-261 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-82 516	118 882
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		0	-4 390
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-271	-6 017
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-58 673	115 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-141 460	223 701
Investeringsverksamheten			
Andra långfristiga fordringar	6	-168 000	-168 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-168 000	-168 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-111 000	-83 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-111 000	-83 250
Förändring av likvida medel		-420 460	-27 549
Likvida medel vid årets början		405 345	432 893
Kvar att fördela		168 000	1
Likvida medel vid årets slut		152 885	405 345

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

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	2024	2023
	Fastighetsskötsel	0	36 754
	Reparationer bostäder och gemensamma utrymmen	3 616	0
	El	17 970	15 379
	Vatten	35 575	35 924
	Sophämtning	37 735	33 874
	Installationer	0	19 000
	Fastighetsförsäkring	18 889	18 314
	Vägförening, Grössbyns Samfällighetsförening	18 800	18 800
	Övriga fastighetskostnader	1 920	1 920
	OVK- Besiktning och Energideklaration	28 800	0
		163 305	179 965
Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial	1 286	0
	Förvaltning	25 129	23 310
	Övriga externa kostnader	6 878	6 690
	Förbrukningsinventarier	2 999	0
		36 292	30 000

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1

Org.nr. 769623-0577

NOTER

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal och inte betalat ut några arvoden.

Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 798 917	34 798 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 798 917	34 798 917
Ingående avskrivningar	-3 171 595	-2 619 939
Årets avskrivningar	-551 656	-551 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 723 251	-3 171 595
Utgående redovisat värde	31 075 666	31 627 322
Redovisat värde byggnader	23 912 931	24 464 587
Redovisat värde mark	7 162 735	7 162 735
	31 075 666	31 627 322
<i>Taxeringsvärde (beräknade)</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	14 652 000	14 652 000
varav byggnader:	13 200 000	13 200 000

Not 6 Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Övriga långfristiga fordringar	168 000	168 000
	168 000	168 000

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Lån</i>			
	Swedbank Hypotek AB	rörligt, 4,153%	5 625 000	5 685 000
	Swedbank Hypotek AB	rörligt, 4,153%	4 781 250	4 832 250
		<u>10 406 250</u>	<u>10 517 250</u>	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 10 406 250 kr.

Not 8 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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 2025-06-15

Jörgen Forshäger

Timmy Albertsson

Rickard Carlberg

Åsa Muszynski

Jim Jardmark

Åsa Muszynski

Jim Jardmark

Rickard Carlberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-06-15

Anette Fredriksson

Anette Fredriksson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1
Org.nr 769623-0577

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Granskningen har genomförts enligt god revisionssed i enlighet med bostadsrättslagen samt praxis för ekonomiska föreningar. Det innebär att jag med en rimlig grad av säkerhet ska kunna uttala mig om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt om styrelsen har förvaltat föreningen i enlighet med lag, stadgar och föreningsstämmans beslut.

Årsredovisning

Årsredovisningen är upprättad enligt tillämpliga lagkrav och redovisningsprinciper. Resultat- och balansräkningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen och av resultatet för räkenskapsåret i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkningen.
- behandlar årets förlust enligt styrelsens förslag.
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Förvaltning

Min granskning har inte givit anledning till anmärkning gällande föreningens förvaltning. Dock vill jag uppmärksamma följande iakttagelser:

- Föreningen har under året fortsatt utan slutbesiktning av fastigheten, vilket enligt avtalsvillkor skulle ha initierats senast 2023. Styrelsen har varit aktiv i dialog med Peab och vidtagit åtgärder för att möjliggöra en sen besiktning, men risken för rättsförlust kvarstår.
- Den ekonomiska förvaltningen hanteras av GUAB. Kommunikation och kontroller har dokumenterats löpande under årets styrelsemöten.
- Styrelsen har beslutat om en successiv avgiftshöjning (20 % från 1 juli 2024 och ytterligare 5 % från april 2025) för att återställa föreningens likviditet och långsiktiga ekonomi. Detta är en ansvarsfull åtgärd som bedöms som tillräcklig under förutsättning att inga större oförutsedda underhållskostnader tillkommer.
- Föreningen har under året hanterat flera operativa frågor i egen regi, såsom vinterskötsel och märkning av postfack, vilket har reducerat kostnader och visat på ett

gott föreningsengagemang.

Sammanfattning

Jag anser att styrelsen i huvudsak har bedrivit sitt arbete i enlighet med god föreningspraxis och att den finansiella informationen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation. Föreningen står dock inför ett fortsatt behov av finansiell kontroll och långsiktig planering, särskilt med avseende på underhåll och avskrivningshantering.

Ucklum, 2025-06-15



Annette Fredriksson

Internrevisor

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 1