

Brf Havshotellet Hällevik

Org.nr: 769639-3045

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Havshotellet Hällevik, organisationsnummer 769639-3045, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Havshotellet Hällevik har sitt säte i Sölvesborg kommun och registrerades hos Bolagsverket 2020-11-24. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostadsrätter åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2022.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2021.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring hos IF

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-29.

På stämman deltog 22 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-08-11.

På stämman deltog 22 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att avhandla punkt 10-12 som hade vilandeförklarats på ordinarie föreningsstämma.

Styrelse

Ordförande	Stefan Sandén
Ledamot	Håkan Ehrnst
Ledamot	Håkan Turesson
Suppleant	Magnus Olsson
Suppleant	Olof Carlus

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Revisor

Revisor	Johan Nordström
	Andersson & Co AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Håkan Ehrnst sammankallande, och Niklas Möller

Information om fastigheten

Flerbostadshus om 4 våningar med 53 lägenheter.

Fastighetsbeteckning: Sölvesborg - Hörby 45:3

Föreningens adresser:

Hanöhusvägen 8, 294 72 SÖLVESBORG

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	25	473
2 rok	9	354
3 rok	19	1 098
Summa	53	1 925

Totalt antal bostadslägenheter: **53**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	7	296

Totalt antal lokaler: **7**

Totalyta (m²): **2 221**

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan

Underhållsplanens tidshorisont: 2023 - 2062

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2-års garantibesikning har skett och åtgärder vidtagits av totalentreprenören.

Föreningens lån är bunda till fastränta 3,77% t o m december 2025. Räntekostnaden har tack vare det sjunkit med 213.800 kr från 1.104.800 kr (2023) till 891.000 kr (2024).

Föreningen har tecknat fastprisavtal på elen och elkostnaden har därmed hållits oförändrad mot föregående år.

Under året har 6 st lägenheter bytt ägare.

Byggnation av uppvärmd utomhuspool 4x12 meter planerat klart till sommaren 2025. Läget har flyttats från norr till syd-ost för mer sol.

Under året har 28 st av 53 st lägenheter hyrts ut via hotellet. Hotellet bedriver verksamhet året runt med tillhörande service såsom frukost, konferensverksamhet, uthyrning av cyklar och kajaker. Under 2024 skedde 1.000 st uthyrningar via hotellet. Efterfrågan är hög och tillgången på lägenheter som hyrs ut behöver ökas för att på långsikt kunna upprätthålla servicen.

Ny hyresgäst på gymmet från mars 2025 är EC Health Club och är också viktig för servicen i huset.

Föreningen har två bastu i anslutning till poolen och gymmet.

Föreningen har en gästlägenhet som medlemmarna får hyra 1 gång per kvartal för 200 kr/natt plus städning. Övrig tid hyr hotellet ut gästlägenheten. 2024 har intäkterna till föreningen för uthyrningen varit 41.000 kr mot 20.000 kr enligt ekonomisk plan.

Medlemsinformation

66 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 66

53 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 358	2 161	954
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 131	- 406	- 277
Soliditet ¹ , %	70	70	67
Räntekänslighet, %	12	13	28
Föreningen, kr			
Skuld/kvm totalyta	10 387	11 577	11 665
Energikostnad/kvm totalyta	199	153	92
Sparande/kvm totalyta	227	127	22
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	92	84
Bostadsrätten, kr			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 034	940	429
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 984	12 106	12 198
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning			

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 236 000 kronor.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 305 000	100 000	- 376 380	- 405 607	68 623 013
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		96 250	-96 250		0
Balanseras i ny räkning			- 405 607	405 607	0
Årets resultat				- 130 856	- 130 856
Belopp vid årets utgång	69 305 000	196 250	- 878 237	- 130 856	68 492 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 878 237
Årets resultat	- 130 856
Totalt	- 1 009 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	96 250
Balanseras i ny räkning	- 1 105 343
Totalt	- 1 009 093

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 358 433	2 161 447
Övriga rörelseintäkter	3	4	372
Summa rörelseintäkter		2 358 437	2 161 819
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-827 521	-729 100
Administration och förvaltning	5	-95 400	-166 339
Personalkostnader	6	-65 710	32 855
Avskrivningar		-600 000	-600 000
Summa rörelsekostnader		-1 588 631	-1 462 584
RÖRELSERESULTAT		769 806	699 235
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-900 790	-1 104 854
Summa finansiella poster		-900 662	-1 104 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-130 856	-405 607
RESULTAT FÖRE SKATT		-130 856	-405 607
ÅRETS RESULTAT		-130 856	-405 607

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	91 265 000	91 865 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	4 385 518	3 100 728
Summa materiella anläggningstillgångar		95 650 518	94 965 728
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 650 518	94 965 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		66 312	39 191
Övriga fordringar		1 040 152	1 026 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 641	23 470
Summa kortfristiga fordringar		1 135 105	1 089 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		642 074	1 304 156
Summa kassa och bank		642 074	1 304 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 777 179	2 393 730
SUMMA TILLGÅNGAR		97 427 697	97 359 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		69 305 000	69 305 000
Fond för yttre underhåll		196 250	100 000
Summa bundet eget kapital		69 501 250	69 405 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-878 237	-376 380
Årets resultat		-130 856	-405 607
Summa fritt eget kapital		-1 009 093	-781 987
SUMMA EGET KAPITAL		68 492 157	68 623 013
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	23 069 000
Summa långfristiga skulder		0	23 069 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	23 069 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	23 069 000	236 000
Leverantörsskulder		487 408	171 258
Övriga skulder		4 731 503	4 717 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		647 629	542 464
Summa kortfristiga skulder		28 935 540	5 667 445
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		28 935 540	5 667 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 427 697	97 359 458

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		769 806	699 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		600 000	600 000
Summa		1 369 806	1 299 235
Erhållen ränta		128	12
Erlagd ränta		-900 790	-1 104 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		469 144	194 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-45 531	50 326
Förändring av rörelseskulder		435 095	-3 824 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten		858 708	-3 579 884
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Årets investering		-1 284 790	-127 831
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 284 790	-127 831
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets Amortering		-236 000	-177 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-236 000	-177 000
Årets kassaflöde		-662 082	-3 884 715
Likvida medel vid årets början		1 304 156	5 188 871
Likvida medel vid årets slut		642 074	1 304 156

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar, och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande avgifter

Tillkommande avgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnader) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avsättning till fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen i enlighet med föreningens stadgar

Brf Havshotellet Hällevik, 769639-3045 ("Bolaget") innehållandes Fastigheten. Efter tillträdet av Bolaget överföres sedan Fastigheten omgående till direktägarande av Föreningen. Detta innebär att Fastighetens skattemässiga värde kommer att understiga det i Föreningen bokförda värdet. Kapitalvinstskatt uppstår endast vid försäljning av fastighet, latent skatt värderas därmed till 0 kronor för Föreningen. Fastighetens skattemässiga värde beräknas uppgå till 51 mkr.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	20-120

Not 2. Nettoomsättning

Arsavgifter

Bostäder

1 989 863

1 808 983

Hyresintäkter

Lokaler

65 000

55 000

Förråd

5 000

0

Kabel-TV

31 800

31 801

101 800

86 801

Övriga intäkter

Debiterade vattenkostnader

82 432

79 933

Debiterade elkostnader

99 392

94 393

Kylanläggning

43 932

43 932

Gästlägenhet

41 014

47 407

266 770

265 664

Totalt nettoomsättning

2 358 433

2 161 447

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

4

372

Totalt övriga rörelseintäkter

4

372

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	393 404	396 148
Vatten och avlopp	49 574	85 585
Sophämtning	28 090	37 231
	471 068	518 964
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	7 932	19 130
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	23 619	0
	31 551	19 130
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	45 700	39 000
Fastighetsstäd	91 400	78 000
Trädgårdsskötsel	50 271	42 900
	187 371	159 900
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	8 344	12 516
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	29 778	34 066
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 980	25 200
Övriga driftkostnader	25 704	1 528
	94 462	60 794
Reparationer		
Reparationer	0	26 444
Underhåll		
Underhåll	34 725	5 775
Reparation och underhåll		
Självrisk vattenskador	0	-74 423
Totalt operativ drift och underhåll	827 521	729 100

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	75 966	85 335
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	14 955	12 750
Revision		
Revisionsarvode	45 980	12 500
Övriga kostnader		
Konsultarvode	34 250	5 588
Bankkostnader	3 808	2 200
Övriga kostnader	-79 559	47 966
	-41 501	55 755
Totalt administration och förvaltning	95 400	166 339

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	50 000	-25 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	15 710	-7 855
Totalt personalkostnader	65 710	-32 855

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	47 502 645	47 502 645
Anskaffningsvärde mark	45 262 355	45 262 355
Utgående anskaffningsvärden	92 765 000	92 765 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 900 000	- 300 000
Årets avskrivningar	- 600 000	- 600 000
Utgående avskrivningar	-1 500 000	-900 000
Utgående redovisat värde	91 265 000	91 865 000

Not 8. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	3 100 728	2 972 897
Inköp	1 284 790	127 831
Utgående anskaffningsvärden	4 385 518	3 100 728
Utgående redovisat värde	4 385 518	3 100 728

Not 9. Skulder till kreditinstitut			Belopp	Belopp
	Villkors- ändringsdag	Räntesats	2024-12-31	2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,77 %	23 069 000	23 305 000
Summa skulder till kreditinstitut			23 069 000	23 305 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-23 069 000	-236 000
			0	23 069 000

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 600 000	23 600 000
Summa:	23 600 000	23 600 000

Underskrifter

Hällevik enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Sandén

Håkan Ehrnst

Håkan Turesson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Andersson & Co AB
Johan Nordström