

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Hajen 1

Org.nr. 769618-1226

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

### Innehåll

### Sida

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| förvaltningsberättelse      | 2  |
| förändringar i eget kapital | 3  |
| resultaträkning             | 5  |
| balansräkning               | 6  |
| kassaflödesanalys           | 8  |
| noter                       | 9  |
| underskrifter               | 10 |

# Bostadsrättsföreningen Hajen 1

Org.nr. 769618-1226

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en så kallad äkta bostadsrättsförening som registrerades hos bolagsverket den 11 januari 2008.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hajen 1 i Strömstads kommun.  
Föreningen innehar marken med äganderätt.

#### Fastighetsfakta

Fastigheten Hajen 1 är byggd år 1910.  
Fastigheten innehåller sju bostadslägenheter samt en affärslokal.  
Av bostadslägenheterna disponerar medlemmarna sju stycken.  
Affärslokalen ägs och hyrs ut av föreningen.

Fastigheten har källarförråd, cykelförråd och tvättstuga.  
Föreningen äger 5 parkeringsplatser utomhus på bakgården.  
Fastighetens uppvärmningssystem består av egen bergvärme och vid behov under vinterhalvåret även av en oljepanna.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Företagets säte är Strömstad.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen höjning av årsavgift eller parkeringsavgift gjordes under året.

Styrelsen ansökte och beviljades Statens Elstöd avseende 20211001-20220930, vilket redovisats som övrig intäkt i årsredovisningen.

Föreningen tog 2022 ett banklån hos Länsförsäkringar för en större fastighetsinvestering.  
Lånet har betalats kvartalsvis utan att ha belastat föreningens ekonomi nämnvärt.  
Räntebindningstiden är på 24 månader och ska omförhandlas hösten 2024.

Det sista av renoveringen blev klar under första kvartalet 2023.  
Alla kostnader för investeringen, inklusive konsultarvoden, är reglerade.

För närvarande finns ingen underhållsplan men styrelsen ser över frågan. Föreningen har historiskt sett löpande underhållit fastigheten utifrån behov.

#### Medlemsinformation

Ägarbyte av lägenhet 1201 har skett med tillträdesdatum 20230601.  
Ägarbyte av lägenhet 1001 har skett med tillträde 20230401.  
Byte av lokalyresgäst har skett 20230413.

Antalet medlemmar är 7.

### Styrelsen har bestått av:

Björn Olsson, Ordförande  
Lena Karlsson, Sekreterare  
Johan Åkerström, Ledamot  
Anne-Margrethe Lervik, Ledamot

Ekonomisk förvaltare har varit Baker Tilly.

Revisor har varit Martin Karlsson.

### Flerårsöversikt

|                                                    | 2023      | 2022       | 2021      | 2020      |
|----------------------------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| <b>P</b> Nettoomsättning                           | 426 032   | 374 633    | 348 627   | 353 370   |
| Resultat efter finansiella poster                  | -104 344  | -1 092 909 | -188 786  | 1 998     |
| Soliditet (%)                                      | 91,06     | 83,20      | 98,32     | 99,00     |
| Balansomslutning                                   | 9 125 082 | 10 112 961 | 9 669 176 | 9 793 240 |
| <b>Fa</b> Kassalikviditet (%)                      | 101,46    | 102,56     | 369,75    | 663,73    |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)        | 510       |            |           |           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 63,44     |            |           |           |
| Skuldsättning (kr/kvm)                             | 979       |            |           |           |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)    | 1 117     |            |           |           |
| Sparande (kr/kvm)                                  | -31       |            |           |           |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,19      |            |           |           |
| Energikostnad (kr/kvm)                             | 339       |            |           |           |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 530 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 605 kvadratmeter.

### **Uppllysning vid förlust**

Verksamhetens resultat för året är negativt men påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

### **FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                         | Medlems-<br>insatser | Fritt eget<br>kapital |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 10 580 824           | -2 166 290            |
| Årets resultat          |                      | -104 344              |
| Belopp vid årets utgång | 10 580 824           | -2 270 634            |

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-2 166 290

Årets resultat

-104 344

---

-2 270 634

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

-2 270 634

---

-2 270 634

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

U

U

U

U

**Bostadsrättsföreningen Hajen 1**  
Org.nr. 769618-1226

**RESULTATRÄKNING**

|                                                                             |     | 2023-01-01      | 2022-01-01        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-------------------|
|                                                                             | Not | 2023-12-31      | 2022-12-31        |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |     |                 |                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 426 032         | 374 633           |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 23 703          | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <u>449 735</u>  | <u>374 633</u>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                 |                   |
| Fastighetskostnader                                                         |     | -312 180        | -1 240 914        |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -101 540        | -111 121          |
| Personalkostnader                                                           |     | -29 765         | -24 465           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -85 332         | -85 333           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <u>-528 817</u> | <u>-1 461 833</u> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | -79 082         | -1 087 200        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                 |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 1 992           | 672               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -27 254         | -6 381            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <u>-25 262</u>  | <u>-5 709</u>     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | -104 344        | -1 092 909        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | -104 344        | -1 092 909        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <u>-104 344</u> | <u>-1 092 909</u> |

**Bostadsrättsföreningen Hajen 1**  
Org.nr. 769618-1226

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31  
Not 2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

|                                        |   |           |           |
|----------------------------------------|---|-----------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar       |   |           |           |
| Byggnader och mark                     | 3 | 8 893 355 | 8 978 687 |
| Summa materiella anläggningstillgångar |   | 8 893 355 | 8 978 687 |
| Summa anläggningstillgångar            |   | 8 893 355 | 8 978 687 |

**Omsättningstillgångar**

|                                              |  |        |        |
|----------------------------------------------|--|--------|--------|
| Kortfristiga fordringar                      |  |        |        |
| Kundfordringar                               |  | 79 227 | 77 194 |
| Övriga fordringar                            |  | 4      | 7 399  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 0      | 12 605 |
| Summa kortfristiga fordringar                |  | 79 231 | 97 198 |

|                      |  |         |           |
|----------------------|--|---------|-----------|
| Kassa och bank       |  |         |           |
| Kassa och bank       |  | 152 496 | 1 037 076 |
| Summa kassa och bank |  | 152 496 | 1 037 076 |

|                             |  |         |           |
|-----------------------------|--|---------|-----------|
| Summa omsättningstillgångar |  | 231 727 | 1 134 274 |
|-----------------------------|--|---------|-----------|

|                  |  |           |            |
|------------------|--|-----------|------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR |  | 9 125 082 | 10 112 961 |
|------------------|--|-----------|------------|

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 580 824

10 580 824

Summa bundet eget kapital

10 580 824

10 580 824

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 166 290

-1 073 380

Årets resultat

-104 344

-1 092 909

Summa fritt eget kapital

-2 270 634

-2 166 289

Summa eget kapital

8 310 190

8 414 535

### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

586 500

592 500

Summa långfristiga skulder

586 500

592 500

### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6 000

6 000

Leverantörsskulder

37 738

676 735

Skatteskulder

37 496

36 976

Övriga skulder

12 943

6 188

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

134 215

380 027

Summa kortfristiga skulder

228 392

1 105 926

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 125 082

10 112 961

**Bostadsrättsföreningen Hajen 1**

Org.nr. 769618-1226

**KASSAFLÖDESANALYS**

|                                                                                         | 2023-12-31      | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Not</b>                                                                              |                 |                  |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                 |                  |
| Rörelseresultat                                                                         | -79 082         | -1 087 200       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     | 85 332          | 85 333           |
| Erhållen ränta mm                                                                       | 1 992           | 672              |
| Erlagd ränta                                                                            | -27 254         | -6 381           |
| Betald inkomstskatt                                                                     | 520             | 18 713           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-18 492</b>  | <b>-988 863</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                 |                  |
| Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete                                     | 0               | 7 144            |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                | -2 033          | -77 194          |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    | 20 000          | -14 228          |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            | -638 997        | 570 150          |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          | -239 058        | 349 331          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>-878 580</b> | <b>-153 660</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                 |                  |
| Upptagna långfristiga lån                                                               | 0               | 592 500          |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder                                                | 0               | 6 000            |
| Amortering långfristiga lån                                                             | -6 000          | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-6 000</b>   | <b>598 500</b>   |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      | <b>-884 580</b> | <b>444 840</b>   |
| Likvida medel vid årets början                                                          | 1 037 076       | 592 236          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>152 496</b>  | <b>1 037 076</b> |

# Bostadsrättsföreningen Hajen 1

Org.nr. 769618-1226

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

#### Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal  
år

100

### Not 2 Nettoomsättning

2023

2022

Hysesintäkter lokaler  
Månadsavgift bostäder  
Parkering

144 921  
270 311  
10 800  

---

426 032

130 732  
233 101  
10 800  

---

374 633

## Noter till balansräkningen

### Not 3 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden  
Utgående anskaffningsvärden  
Ingående avskrivningar  
Årets avskrivningar  
Utgående avskrivningar  
Redovisat värde

10 280 000  
10 280 000  
-1 301 313  
-85 332  
-1 386 645  

---

8 893 355

10 280 000  
10 280 000  
-1 215 980  
-85 333  
-1 301 313  

---

8 978 687

#### *Taxeringsvärden*

Mark  
Byggnader

1 703 000  
6 270 000  

---

7 973 000

1 703 000  
6 270 000  

---

7 973 000

### Not 4 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Förfaller senare än 5 år

562 500

568 500

Räntan är för närvarande 4,52% och kommer att omförhandlas per 2024-09-30.

## Övriga noter

### Not 5 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

2 500 000

2 500 000

# Bostadsrättsföreningen Hajen 1

Org.nr. 769618-1226

## NOTER

### Not 6 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

#### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

#### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Strömstad

Björn Olsson

Johan Åkerström

Lena Karlsson

Anne-Margrethe Lervik

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

Martin Karlsson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**LENA KARLSSON**

Styrelseledamot

Serienummer: 6fd4a794ada1fa9f903525e66c004a96d36cxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-04-15 16:34:12 UTC



**BJÖRN OLSSON**

Styrelseledamot

Serienummer: 7b17b913db926324bbe8e9b6e857bec7be9fxxx

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-04-16 10:51:10 UTC



**Carl Johan Åkerström**

Styrelseledamot

Serienummer: 052428e1dae534f1be51d0dc675f3d805c5xxx

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-04-16 14:51:52 UTC



**ANNE LERVIK**

Styrelseledamot

Serienummer: 709b18962aa46a6661b781eb2a14e61bdc76xxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-04-16 16:52:00 UTC



**MARTIN KARLSSON**

Revisor

Serienummer: 8c1ad8c43aa43b7e19e27d5b1cc6d04820xxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2024-04-17 05:52:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/>