

Brf Havshotellet Hällevik

Org.nr: 769639-3045

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Havshotellet Hällevik, organisationsnummer 769639-3045, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 år 2020
Ekonomisk plan registrerades år 2022
Föreningens stadgar registrerades år 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 2023-06-30 .
På stämman deltog 22 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-08-26 .
På stämman deltog 22 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att avhandla punkt 8-12 som hade vilandeförklarats på ordinarie föreningsstämma .

Styrelse

Ordförande	Stefan Sandén
Ledamot	Håkan Ehrnst
Ledamot	Håkan Turesson
Suppleant	Fredrik Danielsson
Suppleant	Olof Carlus

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Revisor

Extern	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

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
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 m²
	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, senast uppdaterad: 2022

Underhållsplanens tidshorisont: 2023 - 2062

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 5 st lägenheter bytt ägare.

Byggnation av uppvärmd utomhuspool 4x12 meter sker april-juli 2024.

Uttökning av cykelparkering har skett.

Laddstolpar för elbilar kommer byggas på grannfastigheten och föreningen kommer teckna avtal så medlemmarna har tillgång till dem. Planeras klart under 2024.

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 2023 skedde 800 st uthyrningar via hotellet. Efterfrågan är hög och tillgången på lägenheter som hyrs ut behöver ökas för att på lång sikt kunna upprätthålla servicen.

Hälleviks Gym drivs av Ola Nyhlin O.N. Training Sölvesborg och är också viktig för servicen i huset.

Föreningen har två bastu i anslutning till poolen och gymmet.

Medlemsinformation

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 överlåtelse bostadsrätter har överlåtits.

53 bostadsrätter

Flerårsöversikt

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

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 177 000 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	68 835 800	0	634	- 277 015	68 559 419
Insatser	469 200				469 200
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		0
Balanseras i ny räkning			- 277 015	277 015	0
Årets resultat				- 405 607	- 405 607
Belopp vid årets utgång	69 305 000	100 000	- 376 381	- 405 607	68 623 012

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 376 380
Årets resultat	- 405 607
Totalt	- 781 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	96 250
Balanseras i ny räkning	- 878 237
Totalt	- 781 987

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 161 447	953 856
Övriga rörelseintäkter	3	372	122 962

Summa Rörelseintäkter		2 161 819	1 076 818
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-729 100	-580 300
Administration och förvaltning	5	-166 339	-140 109
Personalkostnader	6	32 855	-32 855
Avskrivningar		-600 000	-300 000

Summa Rörelsekostnader		-1 462 584	-1 053 264
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	699 235	23 554
--	----------------	---------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	19 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 104 854	-319 569

Summa Finansiella poster	-1 104 842	-300 569
---------------------------------	-------------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-405 607	-277 015
-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

-405 607	-277 015
-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

-405 607	-277 015
-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	91 865 000	92 465 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	3 100 728	2 972 897
Summa materiella anläggningstillgångar		94 965 728	95 437 897
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 965 728	95 437 897
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		39 191	53 351
Övriga fordringar		1 026 913	1 021 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 470	65 099
Summa kortfristiga fordringar		1 089 574	1 139 900
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 304 156	5 188 870
Summa kassa och bank		1 304 156	5 188 870
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 393 730	6 328 770
SUMMA TILLGÅNGAR		97 359 458	101 766 667

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		69 305 000	68 835 800
Fond för yttre underhåll		100 000	0
Summa bundet eget kapital		69 405 000	68 835 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-376 380	634
Årets resultat		-405 607	-277 015
Summa fritt eget kapital		-781 987	-276 381
SUMMA EGET KAPITAL		68 623 013	68 559 419
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	23 069 000	23 482 000
Summa långfristiga skulder		23 069 000	23 482 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		23 069 000	23 482 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	236 000	469 200
Leverantörsskulder		171 258	292 106
Övriga skulder		4 717 723	8 692 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		542 464	271 428
Summa kortfristiga skulder		5 667 445	9 725 248
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 667 445	9 725 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 359 458	101 766 667

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	699 235	23 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	600 000	300 000
Summa	1 299 235	323 554
Erhållen ränta	12	19 000
Erlagd ränta	-1 104 854	-319 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194 393	22 985
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	50 326	-1 069 900
Förändring av rörelseskulder	-3 824 603	-50 564 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 579 884	-51 611 723
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investering	-127 831	-3 334 066
Andelar i koncernföretag		25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127 831	-3 309 066
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelse av bostadsrätt	0	68 835 800
Årets Amortering	-177 000	-177 000
Byggnadskredativ		-8 601 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-177 000	60 057 425
Årets kassaflöde	-3 884 715	5 136 636
Likvida medel vid årets början	5 188 871	52 234
Likvida medel vid årets slut	1 304 156	5 188 871

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 direktägande 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 808 983	826 656
Hysesintäkter lokaler	55 000	14 918
Kabel-TV	31 801	14 004
Debiterade vattenkostnader	79 933	36 489
Debiterade elkostnader	94 393	42 093
Kylanläggning	43 932	19 696
Gästlägenhet	47 406	0
Totalt nettoomsättning	2 161 447	953 856

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	0	65 099
Övriga ersättningar och intäkter	372	57 863
Totalt övriga rörelseintäkter	372	122 962

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	396 148	247 007
Vatten och avlopp	85 585	17 568
Sophämtning	37 231	0
Hiss	19 130	9 473
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	5 625
Fastighetsskötsel	39 000	37 700
Fastighetsstäd	78 000	48 750
Trädgårdsskötsel	42 900	0
Bredband	12 516	10 956
Fastighetsförsäkring	34 066	31 208
Försäkringsskador	0	21 430
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 200	0
Övriga driftkostnader	1 528	9 758
Reparationer	26 444	31 325
Underhåll	5 775	0
Självrisk vattenskador	-74 423	109 500
Totalt operativ drift och underhåll	729 100	580 300

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	85 335	62 921
Arvode teknisk förvaltning	12 750	40 375
Revisionsarvode	12 500	0
Konsultarvode	5 588	24 200
Bankkostnader	2 200	11 813
Övriga kostnader	47 967	800
Totalt administration och förvaltning	166 339	140 109

Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	-25 000	25 000
Sociala kostnader	-7 855	7 855
Totalt personalkostnader	-32 855	32 855

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	47 502 645	49 312 681
Anskaffningsvärde mark	45 262 355	0
Inköp	0	361 169
Omklassificeringar	0	43 091 150
Omklassificeringar	0	-45 262 355
Utgående mark	0	45 262 355
Utgående anskaffningsvärden	92 765 000	92 765 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 300 000	- 0
Årets avskrivningar	- 600 000	- 300 000
Utgående avskrivningar	-900 000	-300 000
Utgående redovisat värde	91 865 000	92 465 000

Not 8. Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 972 897	43 091 150
Inköp	127 831	2 972 897
Omklassificeringar	0	-43 091 150
Utgående anskaffningsvärden	3 100 728	2 972 897
Utgående redovisat värde	3 100 728	2 972 897

Not 9. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB			23 069 000	0
Sparbanken Syd			0	23 482 000
Summa skulder till kreditinstitut			23 069 000	23 482 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-236 000	-469 200
			22 833 000	23 012 800

Not 10. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 600 000	23 600 000
Summa:	23 600 000	23 600 000

Underskrifter

Hällevik den _____ / _____ 2024

Stefan Sandén

Håkan Ehrnst

Håkan Turesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Andersson & Co AB

Johan Nordström

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."

HÅKAN EHRNST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7178d379905193[...]bb09d0d568a33

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-28 11:28:01 UTC



STEFAN SANDÉN (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: 7a005b42f37f2c[...]8a94503d667f5

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-06-28 11:31:37 UTC



HÅKAN TURESSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: fac60750653109[...]7e0ff0a28aca7

IP: 95.194.xxx.xxx

2024-06-28 11:33:53 UTC



Johan Bengt Oscar Nordström (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: ee94f942a0ff0a[...]f7ec22b744800

IP: 77.240.xxx.xxx

2024-06-28 11:56:32 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.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

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/validator>**