

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort
769618-2745

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Jan Rudén	Ledamot och Ordförande
Markus Andersson	Ledamot och Sekreterare
Maj Ahlqvist	Ledamot och Kassör
Ulf Damberg	Ledamot
Göran Ericson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden och 1 stämmomöte.

Revisor

Bo Pettersson Intern
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

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 Redovisning 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

Föreningen har under året arbetat mest med det löpande underhållet och flyttat fram renovering av panelbyte i byn till 2026. Två städdagar vår och höst har genomförts av medlemmarna med gott resultat. Föreningen äger mycket tomtmark så röjning av sly och nedfallna grenar behöver åtgärdas löpande.

Laddstolpar

Under 2025 har föreningen installerat och driftsatt 54 laddboxar. Samtliga lägenheter har nu tillgång till elbilsladdning. Under hösten fick vi utbetalt bidraget från Naturvårdsverket vilket innebär en täckning av kostnaden på 50% av investeringen. Föreningen har också satt upp nya digitala elmätare för respektive lägenhet i höjden.

Komponentavskrivning anläggningstillgångar

Ny lagstiftning för bostadsrättsföreningar från den 12 juni 2025 gällande avskrivningar på byggnaden i föreningen. De nya reglerna gäller från den 1 januari 2026.

Regeln innebär i korthet att idag sker avskrivningen på hela byggnaden på 90mkr/120 år och i framtiden skall den ske på livslängden av de olika beståndsdelarna i byggnaden.

Bakgrunden till den nya regeln är att öka transparensen och få bättre jämförelser mellan olika bostadsrättsföreningar. Avskrivningen skall också motsvara livslängden på de olika delarna t x stomme, fasad, fönster, tak, balkong, hiss, el stamledning VA värme, ventilation i byggnaderna.

Branschen har tagit fram nyckeltal som stöd för arbetet för att uppskatta livslängd. Ett arbete har startats i styrelsen för att implementera de nya avskrivningsreglerna i januari 2026.

Ekonomi

Arbetet med ekonomin innebär att fortsätta ha en god balans och anpassa månadsavgifterna i relation till nya kostnadsökningar.

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: 77

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 800	3 723	3 475	3 333
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	863	866	753	753
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 653	7 531	7 689	7 886
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 261	8 128	8 299	8 512
Sparande per kvm (kr/kvm)	218	197	219	275
Räntekänslighet (%)	9,6	9,4	11,0	11,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	122	104	159	93
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,1	87,5	78,4	85,2
Resultat efter finansiella poster	-214	-86	2	243
Soliditet (%)	74,5	74,7	74,2	73,8

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	2 307 206	-1 529 631	-85 648	93 691 927
Reservering enl stämman			150 000	-150 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-208 331	208 331		0
Disposition av föregående års resultat:				-85 648	85 648	0
Årets resultat					-213 914	-213 914
Belopp vid årets utgång	72 766 691	20 233 309	2 248 875	-1 556 948	-213 914	93 478 013

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 615 279
Reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar (underhållsplan)	-150 000
årets resultat	-213 914
	-1 979 193
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-208 331
Balanseras i ny räkning	-1 770 862

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

Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort
Org.nr 769618-2745

5 (14)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 799 554	3 730 549
Övriga rörelseintäkter	3	13 223	10 179
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 812 777	3 740 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 020 832	-1 831 081
Övriga externa kostnader	8	-147 504	-126 032
Personalkostnader	9	-175 257	-171 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-893 588	-890 854
Summa rörelsekostnader		-3 237 181	-3 019 482
Rörelseresultat		575 596	721 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 308	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-790 818	-806 894
Summa finansiella poster		-789 510	-806 894
Resultat efter finansiella poster		-213 914	-85 648
Resultat före skatt		-213 914	-85 648
Årets resultat		-213 914	-85 648

Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort
Org.nr 769618-2745

6 (14)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	123 585 595	124 457 535
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	12	640 459	7 092
Summa materiella anläggningstillgångar		124 226 054	124 464 627
Summa anläggningstillgångar		124 226 054	124 464 627
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 006	22 792
Övriga fordringar		220 829	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 301	43 980
Summa kortfristiga fordringar		316 136	66 794
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 010 577	937 632
Summa kassa och bank		1 010 577	937 632
Summa omsättningstillgångar		1 326 713	1 004 426
SUMMA TILLGÅNGAR		125 552 767	125 469 053

Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort
Org.nr 769618-2745

7 (14)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 000 000	93 000 000
Fond för yttre underhåll	13	2 248 875	2 307 206
Summa bundet eget kapital		95 248 875	95 307 206
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 556 949	-1 529 632
Årets resultat		-213 914	-85 648
Summa fritt eget kapital		-1 770 863	-1 615 280
Summa eget kapital		93 478 012	93 691 926
Långfristiga skulder			
	14, 15		
Övriga skulder till kreditinstitut		30 633 394	29 873 394
Summa långfristiga skulder		30 633 394	29 873 394
Kortfristiga skulder			
	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		600 000	860 000
Leverantörsskulder		168 018	131 125
Skatteskulder		38 767	291 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		634 576	620 939
Summa kortfristiga skulder		1 441 361	1 903 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 552 767	125 469 053

Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort
Org.nr 769618-2745

8 (14)

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-213 914	-85 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	893 588	890 854
Betald skatt	-473 709	36 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	205 965	841 579
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-12 214	24 515
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 321	-7 480
Förändring av leverantörsskulder	36 893	-54 304
Förändring av kortfristiga skulder	13 637	19 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 960	823 607
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-655 015	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-655 015	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån och upptagna nya lån	500 000	-645 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	-645 000
Årets kassaflöde	72 945	178 607
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	937 632	759 024
Likvida medel vid årets slut	1 010 577	937 631

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år
Installation laddstolpar	15 år
Ombyggnation	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-3 261 236	-3 273 636
Bredbandsintäkter	-156 750	-151 800
Elintäkter	-344 871	-287 197
Gemensamhetslokal	-825	-1 600
Tvättstuga	-8 550	-8 750
Bastu/Jacuzzi	-2 824	-4 175
Öresutjämning	-1	-1
Övriga intäktskorrigeringar	27	-3 390
Förbrukning el laddstolpe	-24 434	0
Faktureringsavgifter	-90	0
	-3 799 554	-3 730 549

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

	2025	2024
Övriga ersättningar	-13 223	-10 179
	-13 223	-10 179

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård	213 974	219 686
Städning	72 418	73 344
Gemensamma utrymmen	64 721	11 850
Serviceavtal	36 037	45 648
Förbrukningsmaterial	24 869	15 279
Fastighetsunderhåll	221 337	233 622
Värmeanläggning	69 769	34 185
Elkostnader	381 499	326 791
Vatten	117 256	96 979
Sophämtning/renhållning	119 651	96 161
Försäkring	112 424	108 790
Bredband/TV	216 884	216 813
Fastighetsskatt	285 146	269 745
Samfällighetsavgift	84 847	82 188
	2 020 832	1 831 081

Not 5 Vatten

	2025	2024
Fast avgift	40 255	22 512
Förbrukning Höjden	69 301	37 086
Förbrukning gemensamma utrymmen	7 700	37 381
	117 256	96 979

Not 6 Sophämtning/renhållning

	2025	2024
Fast grundavgift	58 775	44 073
Restavfall / Matavfall	60 876	52 088
	119 651	96 161

Not 7 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

	2025	2024
Fastighetsavgift Byn o Platån	231 702	219 075
Fastighetsavgift Höjden	53 444	50 530
Fastighetsskatt obebyggd tomtmark	0	140
	285 146	269 745

Avgift per boende Byn o Platån 23 x 10 074 (2024 9 525/st)

Avgift per boende Höjden 31 x 1 724 (2024 1 630/st)

(Fastighetsskatten är 35 000 x 0,4% 2024)

Not 8 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Programvaror	6 047	4 995
Ersättningar till revisor	0	15 000
Arvode redovisning	77 210	72 055
Administration	12 166	7 568
Bankkostnader	5 693	4 496
Bostadsrätterna	5 580	6 200
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 124	757
Trivselkostnader	5 293	5 389
Leasing av torktumlare	26 103	8 572
Lämnade bidrag och gåvor	500	1 000
Förbrukningsinventarier	6 788	0
	147 504	126 032

Not 9 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	147 747	146 244
Sociala kostnader 31,42%	20 528	15 317
Sociala kostnader 10,21%	8 337	9 954
Just.upplupna löner	-1 355	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	175 257	171 515

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 231 774	135 231 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 231 774	135 231 774
Ingående avskrivningar	-10 774 239	-9 902 299
Årets avskrivningar	-871 940	-871 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 646 179	-10 774 239
Utgående redovisat värde	123 585 595	124 457 535
Taxeringsvärden byggnader	66 991 000	67 991 000
Taxeringsvärden mark	32 591 000	32 830 000
	99 582 000	100 821 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 576	94 576
Inköp Laddstolpar	655 015	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 591	94 576
Ingående avskrivningar	-87 484	-68 570
Årets avskrivningar	-21 648	-18 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 132	-87 484
Utgående redovisat värde	640 459	7 092

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	-2 307 206	-2 398 539
Reservering enligt stadgar	-150 000	-150 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	208 331	241 333
	-2 248 875	-2 307 206

Not 14 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	27 293 394	27 293 394
	27 293 394	27 293 394

Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 31 233 394 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 633 394	30 733 394
	30 633 394	30 733 394
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	600 000	0
	600 000	0

Not 16 Räntekostnader lån

Lånenummer	Lånebelopp	Ränta %	Räntebelopp 2025	Räntebelopp 2024
73062 Bundet 1 år (2026-11-19)	500 000	2,70	14 928	
664923 Bundet 5 år (2026-04-30)	9 675 000	0,77	74 496	
907546 Bundet 5 år (2028-12-01)	8 205 000	3,92	321 636	
945884 Rörlig (2025-01-30) till 37221	0	4,35	40 702	
37221 Bundet 1 år (2026-01-30)	12 853 394	2,79	328 725	
Betalda räntor föregående år				797 417
	31 233 394		780 487	797 417

Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort
Org.nr 769618-2745

14 (14)

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 980 000	41 980 000
	41 980 000	41 980 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-15

Stora Höga

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Rudén
Ordförande

Maj Ahlqvist

Göran Ericson

Markus Andersson

Ulf Damberg

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 2025.pdf
Checksumma: 61b3693b635a75a659e5c8d8da78ae62a6e53557ed26e130318b7fc15469719b
Skickad: 2026-04-16 kl 15:38

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: GÖRAN ERICSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 15:43



Digitalt signerad av: Ulf Åke Damberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 15:45



Digitalt signerad av: Maj Lilian Ahlqvist
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 16:07



Digitalt signerad av: MARKUS ANDERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 17:04



Digitalt signerad av: JAN RUDÉN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 19:12

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2026.



Digitalt signerad av: BO PETTERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 20:12

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>