



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hakefjordens Resort

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Getskärs Samfällighetsförening. Föreningens andel är 41,7 procent. Samfälligheten förvaltar tillfarts- och genomfartsvägar samt gång & cykelväg.

Styrelsen

Åse Ingebjörg Aksberg	Ledamot
Sofia Elfriede Draganis	Ledamot
Anna Viktoria Harrysson	Ledamot
Jan Christer Rudén	Ledamot
Annika Christina Åberg Darell	Ledamot
Lars-Olof Berglund	Suppleant
Rolf Kjell Ingvar Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Micael Henningsson
Bo Pettersson

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

MH Konsult i Stenungsund AB

Valberedning

Rolf Gunnarsson
Maria Jennerhag
Bo Törnwall

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-02.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-15. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HÖGA 2:151	2008	Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/värmepumpar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 - 2010 och består av 1 flerbostadshus och 23 småhus.

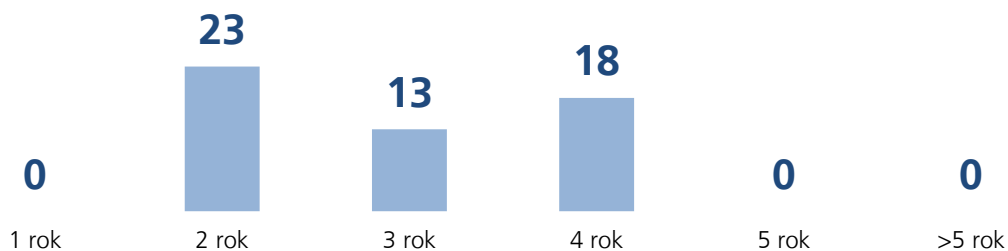
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 081 m², varav 3 781 m² utgör lägenhetsyta och 300 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal
Motionsrum med jacuzzi
Bastu
Omklädningsrum med dusch

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte maskineri/vissa komponenter	2018	Spabadkar, Höjden
Byte och komplettering av utrustning	2018	Motionslokal, Höjden
Byte av porttelefon	2019	Höjden
Entréparti - Trä	2019	Byn/Platån
Målning av laserade ytor fasad & detaljer	2019	Byn/Platån
Målning av laserade ytor	2021	Höjden och förråd Platån
Målning panel	2022	Byn

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värmesystem	Teknikgruppen i Väst AB
Lokalvård	Bästkuststäd i STO AB
Ventilationskontroll	Fläktservice JPP AB
Elavtal	Vattenfall
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
Garantiservice avtal Hiss	Kone
Bredband och TV	TeliaSonera
Elavtal, löpande eljobb	El Tjänst i Svanesund AB
Gemensamma gräsytor	Boavista
OVK-besiktning	Kiwa Inspecta

Övrig information

De under verksamhetsåret 2017 beslutade stadgarna är insända till Bolagsverket för registrering. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Ekonomisk Förening.

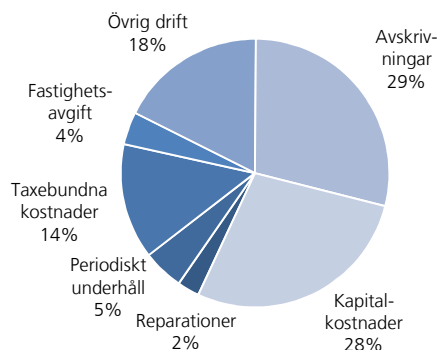
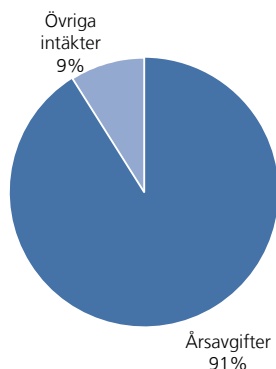
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 818 330	1 292 905
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 064 453	3 070 793
Finansiella intäkter	58	82
Ökning av kortfristiga skulder	68 882	37 847
	3 133 392	3 108 722
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 254 400	1 243 926
Finansiella kostnader	811 937	944 525
Ökning av kortfristiga fordringar	47 022	35 355
Minskning av långfristiga skulder	363 577	359 491
	2 476 936	2 583 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 474 786	1 818 330
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	656 456	525 424

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse 2017

Verksamhetsåret 2017 inleddes med en kaotisk situation för styrelsen. Det datum som styrelsen kallat årsstämman till visade sig ligga alltför snävt i tiden för att kunna distribuera årsberättelsen till medlemmarna inom de tidsramar som stadgarna anger. Efter justering av datum och ny kallelse kunde årsstämman genomföras den 2 maj. Den stora frågan för stämman var beslut om nya stadgar för föreningen. Bakgrunden till stadgeförändringen var ändringar i Bostadsrättslagstiftningen. Stämman beslöt att anta nya stadgar och beslutade också om att kalla till en extra stämman för ett andra beslut om stadgarna. Denna extra stämman hölls den 15 juni, och beslöt att fastställa de nya stadgarna.

Enligt underhållsplanen så skulle lasering av Höjdens träfasader och förråden på Platån genomförts 2016. Detta arbete blev förskjutet och utfördes under sensommaren 2017. Arbetet löpte på mycket bra och klarades i stort inom angiven tidsram.

OVK-besiktningen av Höjdenhuset genomfördes i slutet av augusti med bra resultat. Vissa lägenheter hade dock något lågt luftflöde. En rekommendation från besiktningen var rengöring av köksfläkt samt utsugen vid tallriksventilerna i badrummen. Fläktsystemet som betjänar de allmänna utrymmena på plan visade på mycket goda luftflöden.

Enligt underhållsplanen skulle åtgärder genomföras på Spabadkaret under 2017. Detta har flyttats till 2018, detsamma gäller översyn av gymanläggning.

Vi har under innevarande år haft läckage på två avloppstammar i Höjden-huset, det finns totalt 13 stammar. Läckaget har vållats av felmonterade klämringar/muffar vid skarvarna på avloppsledningarna eller att de ska ha glidit ned på grund av vibrationer. Vi har kontakt med Serneke bygg som idag står som byggherre, hur detta avlöper återstår att se. Vi har också kontakter med vårt Försäkringsbolag i ärendet. Kostnaden hittills är ca 15.000 kronor för åtgärd av det första läckaget. Betonggolvet har besiktigats av Anticimex, några skador där står inte att finna. Däremot är golvmattorna dåliga, detta som ett resultat av utläckande avloppsvatten, dessa är förmodligen också orsaken till den dåliga lukt som uppstått vid olika tillfällen på våningsplan 1. Styrelsen har också ökat underhållsbudgeten från 100.000:- till 200.000:-, denna höjning är i huvudsak reserverade för avloppstammar och korridorer i Höjden-huset.

I verkstadslokalen har ett fuktgenomslag på ytterväggen konstaterats. Vår bedömning är att genom ökad ventilation samt ett avfuktningssystem ska vi kunna hantera fuktgenomslaget. Detta är ännu ej genomfört.

Vi har noterat ökade underhållskostnader för värmepumparna i Byn och Platån, samt ökade driftkostnader på värmesystemet i Höjden-huset. Styrelsens bedömning är att någon form av inriktningsbeslut bör tas under 2018 rörande uppvärmning av bostäderna i Byn och Platån. Den bedömda livslängden för utrustningen för uppvärmningen av Byn och Platån är beräknad till 15 år.

I Byn har vi hittat rötskador på ytterpanelen på två hus, det är bl.a. ändträet längst ned på fasaden som ej är målat på baksidan. Detta är delvis åtgärdat.

Vid 2017- års stämman bifölls två motioner, en om att endast tillåta el och eller gasolgrillar i Höjden-huset, detta är infört i trivselreglerna, samt en motion om ett farthinder. Detta är anlagt vid krönet i infarten till parkeringsområdet mellan Höjden och Platån. Vi noterar med glädje att denna åtgärd haft positiv inverkan på hastigheten genom vårt parkeringsområde.

Städdagar genomfördes den 6 maj och den 7 oktober. Förutom sedvanlig rensning av sly och badstrand, oljning av förrådsdörrar, smörjning av lås m.m. grusades gångvägen mellan Höjden och dammen under vårdagen samt cykelförrådet rensades på höstdagen.

Den 12 december bjöd styrelsen in till Glöggmingel, vilket blev mycket välbesökt. I samband med mingelkvällen informerade styrelsen om 2018-års budget samt hyreshöjningen på 2 procent.

Utöver årsmötet samt extra stämman den 15 juni har styrelsen sammanträd vid 12 tillfällen under 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 15 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	680	684	654
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 241	9 330	9 418	9 505
Elkostnad/m ² totalyta	63	61	60	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	14	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	199	231	298	300
Soliditet (%)	71	71	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	162	37	-86	-462
Nettoomsättning (tkr)	3 064	3 035	3 039	2 935

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 781 m² bostäder och 300 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	72 766 691	0	0	72 766 691
Upplåtelseavgifter	20 233 309	0	0	20 233 309
Fond för yttre underhåll	1 585 728	421 000	-35 250	1 999 978
S:a bundet eget kapital	94 585 728	421 000	-35 250	94 199 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 509 383	-421 000	72 678	-1 161 061
Årets resultat	162 297	162 297	-37 428	37 428
S:a ansamlad förlust	-1 347 086	-258 703	35 250	-1 123 633
S:a eget kapital	93 238 642	162 297	0	93 076 345

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	162 297
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 088 383
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-421 000</u>
summa balanserat resultat	-1 347 086

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>144 775</u>
-1 202 311

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 064 453	3 034 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	36 113
Summa rörelseintäkter		3 064 453	3 070 793
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 033 663	-1 018 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 636	-110 543
Personalkostnader	Not 6	-111 100	-114 515
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-835 877	-844 996
Summa rörelsekostnader		-2 090 277	-2 088 922
RÖRELSERESULTAT		974 176	981 871
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-811 937	-944 525
Summa finansiella poster		-811 879	-944 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		162 297	37 428
ÅRETS RESULTAT		162 297	37 428

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 129 127 082	129 939 116
Maskiner och inventarier	Not 9 0	23 842
Summa materiella anläggningstillgångar	129 127 082	129 962 958
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	129 127 082	129 962 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	35 539
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 559 957	1 817 634
Summa kortfristiga fordringar	2 559 957	1 853 173
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 055	8 361
Summa kassa och bank	5 055	8 361
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 565 012	1 861 534
SUMMA TILLGÅNGAR	131 692 094	131 824 492

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 000 000	93 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 585 728	1 199 978
Summa bundet eget kapital		94 585 728	94 199 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 509 383	-1 161 061
Årets resultat		162 297	37 428
Summa fritt eget kapital		-1 347 086	-1 123 633
SUMMA EGET KAPITAL		93 238 642	93 076 345
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 344 708	37 712 802
Summa långfristiga skulder		37 344 708	37 712 802
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	368 094	363 577
Leverantörsskulder		41 358	78 389
Skatteskulder		204 234	98 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	495 058	495 251
Summa kortfristiga skulder		1 108 744	1 035 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 692 094	131 824 492

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarie	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 790 225	2 779 334
Årsavgifter - bortfall	0	-4 230
Elintäkter	269 211	253 658
Gemensamhetslokal	5 050	5 950
Öresutjämning	-34	-32
	3 064 453	3 034 680

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	35 513
Övriga intäkter	0	600
	0	36 113

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 803	21 660
	Snöröjning/sandning	10 063	10 097
	Städning entreprenad	60 468	58 716
	Mattvätt/Hyrmattor	4 250	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 250	5 016
	Hissbesiktning	2 086	4 485
	Myndighetstillsyn	0	36 927
	Gemensamma utrymmen	3 912	44 908
	Sophantering	818	818
	Gård	9 017	823
	Serviceavtal	14 493	19 417
	Förbrukningsmateriel	23 543	13 764
	Teleport/hissanläggning	2 995	0
	Fordon	3 287	1 624
		175 985	218 254
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 316	47 156
	Tvättstuga	3 380	5 963
	Sophantering/återvinning	0	818
	Bastu/pool	1 240	5 075
	Lås	5 877	2 346
	VVS	2 263	1 495
	Värmeanläggning/undercentral	30 601	9 507
	Ventilation	0	2 209
	Elinstallationer	0	6 489
	Hiss	7 304	0
	Mark/gård/utemiljö	10 146	12 562
	Skador/klotter/skadegörelse	2 868	56 557
	Vattenskada	0	8 822
		75 995	158 999
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	144 775	0
	Tvättstuga	0	23 375
	Huskropp utvändigt	0	11 875
		144 775	35 250
	Taxebundna kostnader		
	El	258 055	249 894
	Vatten	64 404	59 839
	Sophämtning/renhållning	75 000	84 385
	Grovsopor	7 863	5 164
		405 321	399 282
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 588	50 409
	Samfällighetsavgift	45 215	46 377
	Kabel-TV	19 908	19 939
		117 711	116 725
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 876	90 358
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 033 663	1 018 868

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 962	577
	Tele- och datakommunikation	4 675	4 429
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Hysesförluster	0	4 230
	Revisionsarvode extern revisor	9 281	9 281
	Föreningskostnader	967	5 165
	Styrelseomkostnader	0	769
	Fritids- och trivselkostnader	3 047	0
	Förvaltningsarvode	66 906	65 116
	Administration	5 213	9 741
	Konsultarvode	0	4 685
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	5 700
	Övriga driftskostnader	11 460	0
		109 636	110 543

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 600	88 600
	Sociala kostnader	21 500	25 915
		111 100	114 515

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	785 175	785 175
	Markanläggning	26 859	26 859
	Inventarier	23 842	32 962
		835 877	844 996

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	134 042 913	134 042 913
	Utgående anskaffningsvärde	134 042 913	134 042 913
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 103 797	-3 291 763
	Årets avskrivningar enligt plan	-812 034	-812 034
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 915 831	-4 103 797
	Planenligt restvärde vid årets slut	129 127 082	129 939 116
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 053 113	40 053 113
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 600 000	44 600 000
	Taxeringsvärde mark	21 296 000	21 296 000
		65 896 000	65 896 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 384 000	65 384 000
	Lokaler	512 000	512 000
		65 896 000	65 896 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	182 038	182 038
	Utgående anskaffningsvärde	182 038	182 038
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-158 196	-125 234
	Årets avskrivningar enligt plan	-23 842	-32 962
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-182 038	-158 196
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	23 842
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	90 226	7 665
	Klientmedel hos SBC	2 469 731	1 809 969
		2 559 957	1 817 634
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 199 978	854 699
	Reservering enligt stadgar	421 000	421 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 250	-75 721
	Vid årets slut	1 585 728	1 199 978

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,120 %	14 362 065	14 683 005	2018-11-26
Swedbank	1,540 %	23 350 737	23 393 374	2021-04-23
Summa skulder till kreditinstitut		37 712 802	38 076 379	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-368 094	-363 577	
		37 344 708	37 712 802	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 816 783 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	41 980 000	41 980 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	89 600	88 600
Sociala avgifter	26 880	27 500
Ränta	135 260	137 728
Avgifter och hyror	243 318	241 423
	495 058	495 251

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

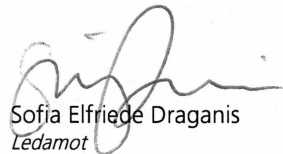
Fortsätta arbetet med kontroll av status för avloppsstammar i Höjden. Målning av ändträ på fasaderna i Byn. Följa och genomföra beslutad underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

STORA HÖGA den 14/3 2018



Åse Ingebjörg Aksberg
Ledamot



Sofia Elfriede Draganis
Ledamot



Anna Viktoria Harrysson
Ledamot



Jan Christer Rudén
Ledamot



Annika Christina Åberg Darell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2018



Micael Henningsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort, org.nr 769618-2745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hakefjordens Resort för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

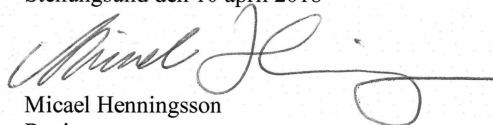
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stenungsund den 10 april 2018


Micael Henningsson
Revisor

MH KONSULT I STENUNGSUND AB

Ängsvägen 5 | 444 31 Stenungsund
Tel +46(0)303-650 87 | Fax +46(0)303-675 87
debet@mhkonsult.se | www.mhkonsult.se

