

BRF Bokenäs 100

Verksamhetsberättelse till årsstämman 2026

Styrelsearbetet – allmänt

Styrelsemöten

Vi har haft 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Medlemsbrev

Under 2025 skickade styrelsen 18 medlemsbrev, och öppningsfrekvensen är fortfarande hög. Det visar att medlemsutskicken når ut på ett bra sätt till medlemmarna. Medlemsbreven publiceras också på vår hemsida.

Mejl till info@brfbokenas.se

Styrelsens mål är fortfarande att läsa dessa varje dag. Ibland kan det dock dröja några dagar för att få svar, eftersom en del mejl skall vidarebefordras till den i styrelsen som har bäst kunskap i det aktuella ärendet. Under sommarveckorna 27- 31 delade styrelsens ledamöter på bevakningen av BRF mejlen.

Lösenordsbyte

Vi har bytt lösenord för våra ägarsidor på hemsidan.

Nya medlemmar

Under verksamhetsåret har föreningen fått nya medlemmar i lägenheterna:

- 335D (323)
- 342B (410)
- 347 (småhus)
- 345 (småhus)

Presentation av styrelsen genom fotografering

Foto och namn på alla styrelseledamöter och suppleanter har publicerats på vår hemsida.

Resultat av enkätundersökning från valberedningen

Valberedningen genomförde en enkätundersökning till medlemmarna för att få veta vad man tycker om styrelsearbetet m.m och nedan ser man fördelning i %.

- Samarbete med hotellet (ca 35%): Detta är den enskilt största kategorin där medlemmarna betonar vikten av en god relation, löpande dialog och ett gemensamt "vi-tänk" med Destination Bokenäset.
- Underhåll & Fastighetsutveckling (ca 30%): Fokus ligger på långsiktiga underhållsplaner, specifika projekt som balkonger och tak, samt förvaltning av gemensamma anläggningar som vatten och avlopp.
- Ekonomi & Förvaltning (ca 25%): Medlemmarna prioriterar ordning och reda i bokföringen, kostnadseffektivitet och att följa föreningens stadgar och ekonomiska planer.
- Kommunikation & Styrelsekompetens (ca 10%): Krav på transparens, regelbunden information till medlemmarna samt att styrelsen besitter rätt kunskap och erfarenhet för sina uppdrag.

Nyckelhantering

Efter konkursen av Eriksberg Hotell i Bokenäset AB fick styrelsen in alla nycklar för inventering. Vid denna inventering hittades ytterligare extranycklar som berörda medlemmar kunde kvittera ut vid fixardagen.

Välkomstbrev

För att välkomna nya medlemmar har styrelsen skickat ut ett välkomstbrev för att informera om BRF Bokenäs 100.

Ekonomi

Generellt så har årets kostnader & intäkter blivit i paritet med budget. Budgeten för år 2025 visade på ett överskott före avskrivningar på ca 1.000.000 kronor. Utfallet före avskrivningar visar på överskott på ca 1.010.000 kronor.

Föreningen har under år 2025 fått in ytterligare försäkringsersättning om ca 95.000 kronor vilken avsåg den skada som kostade föreningen ca 500.000 kronor år 2023. Av denna skada återstår ytterligare ca 100.000 kronor att erhålla från försäkringsbolagen. Denna ersättning kommer att utbetalas och bokföras under år 2026. Även här är det oklart hur stor ersättningen blir, föreningens försäkringsförmedlare är inkopplad i ärendet och driver processen.

Genom riktade åtgärder har föreningens driftskostnader hållit budget väl. Framför allt är det skötselkostnaderna avseende gräsvård samt reparationer & underhåll, som trots tuff budget har lyckats hålla denna. Detta beror mycket på att "fixargruppen" har styrt såväl "Optimal Service" så att de har klippt gräset vid avrop, och ej enligt en plan, samt Nordklev m.fl när det gäller reparationer & underhåll.

Föreningen har under år 2025 upplåtit de sista, 2 stycken, bostadsrätterna. Den ena tillträdde i mitten på december och den andra februari 2026. Ersättningen från upplåtelseerna skall enligt bostadsrättslagen redovisas i balansräkningen, under rubriken eget kapital. Det innebär att föreningens resultat ej har påverkats av upplåtelseerna.

I slutet av år 2025 har renoveringen av våra balkonger påbörjats, och kommer att löpa på under år 2026. Budgeterad kostnad för projektet uppgår till ca 3.500.000 kronor och kommer att delfinansieras med medel (ca 2.600.000 kr) som upplåtelseerna av de 2 bostadsrätterna inbringade.

Föreningens lån har varit bundna (ca 3,7 %) under år 2025. Våren 2026 har styrelsen fört nya ränteförhandlingar, vilket har resulterat i att föreningen har flyttat lånen från Sparbanken i Vara till Sparbanken Orust. De nya räntevillkoren innebär att lånen löper på rörlig ränta (ca 2,8 %) fram tills dess att räntan på en 3-åring går under 3 %. Amorteringarna har sänkts från tidigare 600.000 kronor/år, till 500.000 kronor/år.

Under år 2026 så kommer styrelsen med hjälp av Riksbyggen & våra revisorer att anpassa föreningens avskrivningsplaner på byggnader. Detta för att på ett bättre sätt leva upp till det redovisningsreglemente (K3) som föreningen lyder under.

Fastigheterna

Balkongreovering

Projektet inleddes under slutet av 2025 med uppförandet av en andra provbalkong som nu utfördes av vald entreprenör. Arbetet har därefter fortskridit enligt plan, med strategin att renovera uppifrån och ned samt att göra uppehåll under semesterperioden för att minimera störningar för de boende.

Etapp 1 genomfördes under våren, vilket inneburit att cirka hälften av fastighetens balkonger nu är färdigställda. Resterande (Etapp 2) planeras att genomföras under hösten. I samband med reoveringen har samtliga undertak bytts ut till ljus plåt för ett enhetligt och hållbart intryck.

Projektet finansieras genom intäkterna från försäljningen av föreningens två småhus. Som en del av finansieringsplanen bekostas mellanväggarna på balkongerna av respektive lägenhetsinnehavare.

Utomhusbelysning

Väggfasta lampor med rörelsevakt installerades vid 100-raden. Lamporna kopplades på utvändiga elskåp så att elen inte skulle belasta privata fakturor.

Anticimex avtal – Avtalet är uppsagt fr.o.m augusti. Skadedjursskydd täcks framöver av föreningens egen försäkring hos IF, så där minskades utgifterna.

Underhållsplan

Styrelsen har beslutat att ta över förvaltningen av underhållsplanen i egen regi och därmed avsluta samarbetet med Riksbyggen gällande denna tjänst.

Fixargruppen

Nedanstående arbeten har utförts på uppdrag från styrelsen:

- Dränering från enplanshus ner till småhusen
- 3 grusgångar till småhusen
- Uppgrävning och iläggning av ny drän nedanför hus 327

Fixargruppen har sammanställt två listor över lokala företag. En lista publiceras på hemsidan för medlemmarna och en behålls som intern kontaktlista för styrelsen och samfälligheten.

Fixardagar 11 oktober och 18 april

Tillsammans med hotellet har Fixargruppen & Trivselgruppen anordnat Fixardagar både höst och vår. Fixargruppen har hållit i trådarna för alla praktiska projekt och trivselgruppen för korvgrillning.

Intresset har varit mycket stort och ca 100 medlemmar deltog. Det pågick stor aktivitet under hela dagen och vårt område fick bl.a en rejäl röjning av sly. Det som upptäcktes efter takbesiktningen åtgärdades av Nordklev Bygg & Entreprenad AB.

Vägföreningens status och ekonomi

Verksamheten i vägföreningen präglas av god ordning och en väl fungerande förvaltning. Under året har fokus legat på löpande underhåll och mindre punktinsatser för att bibehålla vägnätets goda skick.

I dagsläget planeras inga större investeringsprojekt inom den närmaste framtiden. Föreningens ekonomiska ställning är mycket god, och prognosen framåt visar på en fortsatt stabil ekonomi med god uthållighet.

Samfälligheten

Bjällansås samfällighetsförening ansvarar för vatten och avlopp samt renhållning såsom källsortering inom området Bjällansås 1:4 i Uddevalla.

Syftet med arbetet är bl a att erhålla en trygg försörjning av egen-tillverkat vatten och tillse en stabil fungerande reningsprocess av avloppsvatten. Båda under myndigheters krav och godkännande.

Detta till en optimerad kostnad.

Styrelsen består av:

Ordförande: Timo Mäki

Ledamot: Kenneth Christensen

Ledamot: Andreas Wohrm

Suppleant: Arne Söderberg

Under våren 2025 investerades det i en ny pump. Pumpen monterades på plats i lågsäsong och inkörning och kalibrering kunde ske utan att påverka nyttjandegraden av toaletter.

Pumpen som byttes var trasig och av gammal modell, där reservdelar längre inte fanns att tillgå. Med detta skapades en stor trygghet i framtida driftsäkerhet.

Likaså har en genomgång av rörledningar gjorts där en av anslutningarna svetsats.

Detta har tidigare gjort att systemet dragit in luft, vilket har gjort att sekvensen tagit längre tid med ökat slitage som konsekvens.

Processen har genomgått en optimering gällande förbrukning av kemikalier, vilket också resulterat i en halvering av vissa kemikalier, med samma goda slutprodukt.

Ekonomiskt har föreningen god kontroll och kostnaderna föll inom ramen för budget.

Inför verksamhetsåret 2026 planeras att vi buffrar pengar till en större insats 2027 kopplat till den övre dammen som ska byta duk.

Även en energioptimering ska utföras för att få ner kostnaderna.

Under hösten 2025 mottog samfällighetsföreningen beslut från Skatteverket om att föreningen avregistreras som momspliktig och att tidigare momsdeklarationer omprövas sedan föreningen blev momsregistrerad.

Samfällighetsföreningens styrelse instämmer nu i Skatteverkets bedömning att föreningen inte bedriver momspliktig verksamhet med hänsyn till den förändrade bedömningen av samfällighetsföreningars momsplikt enligt förvaltningsdomstolens beslut.

Dock har styrelsen begärt omprövning av Skatteverkets beslut och sedan överklagat till Förvaltningsdomstolen gällande omprövning av tidigare momsdeklarationer, alltså ändringen retroaktivt.

Föreningen har fått avslag i båda fallen.

Omprövningarna av tidigare momsdeklarationen innebar att samfällighetsföreningen fick återbetala 504 085 kronor till Skatteverket. Inbetalningar har gjorts av andelsägarna till samfällighetsföreningen som sedan betalt in till Skatteverket.

Övrigt

Utebliven betalning av provisioner

Styrelsen hade dialog med hotellet i mer än sex månader att de skulle göra rätt för sig och betala sina skulder till de medlemmar som ställt sin lägenhet tillförfogande via ett förmedlingsavtal. Det var svårt att få fram ett konkret svar ifrån Eriksberg Hotell i Bokenäset AB i dessa dialoger så vi satte en deadline på 31 januari 2026 när skulden skulle senast regleras, strax innan den 31 januari så lämnar Eriksberg Hotell i Bokenäset AB in sin konkursansökan.

Styrelsen lämnade in en gruppfordran till Ackordscentralen i samband med konkursen i Eriksberg Hotell i Bokenäset AB. Ackordscentralen hörde senare av sig att det inte finns några pengar att förmedla ifrån konkursboet, våra medlemmar blev därmed utan ersättning.

Samarbete med hotellet

Löpande dialog har skett under året mellan BRF styrelse, Hotellet och fastighetsägaren Youmeet AB, som äger Bokenäs Hotell och konferens.

Orienteringsskylt

En orienteringsskylt över vår fastighet med de nya lägenhetsnumren har monterats upp i korsningen, vid 330-huset, så att räddningstjänsten och hotellgäster hittar.

Parkering och bilar på området

Vi har fortfarande bilar som parkeras vid lägenheterna och vi har varit tvungna att skicka riktade mejl till vissa som trotsat parkeringsreglerna. Positivt mottaget.

Småhusen

Efter stundtals intensiva kontakter med mäklare och prisanpassning har resulterat att vi nu sålt de två renoverade lägenheterna 345 & 347.

Ett av småhusen inreddes för uthyrning till våra medlemmar, men innan lansering av denna gästlägenhet, blev den såld och fick återställas före försäljningen.

Webport- värmestyrning

Till slut har vi lyckats hitta felet med värmestyrningen som krånglat i lägenhet 351A, en rumsgivare som var trasig. De nuvarande komponenterna som finns i varje lägenhet har utgått. Föreningen försöker hitta nya kompatibla komponenter.

Wi-Fi/Internet

I och med konkursen av Eriksberg Hotell i Bokenäset AB så har vi nu WiFi/Internet genom Youmeet AB, som vi delar med gemensamhetsanläggningen och en framtida hotelloperatör.

TV-kanaler

TV4 har försvunnit från marknätet. I och med konkursen av Eriksberg Hotell i Bokenäset AB försvann även SVTs kanaler och det avtalet som fanns. Föreningen undersöker vad som behövs för att få tillbaka TV-kanaler.

Nybyggnation av 5G mobilmast

En ny 5G mobilmast har monterats på Youmeets fastighet. Föreningens del i detta har varit att bevaka så att inte vår fastighet, vägar etc. skadas under byggnationen.

2026-05-06

Styrelsen BRF Bokenäs 100

Timo Mäki
Ordföranden

Stefan Landgren
Ledamot/ekonomiansvarig

Marie Lystell Hed
Ledamot/sekreterare

Markku Ohvo
Ledamot

Magnus Karlberg
Ledamot

Torbjörn Linder
Suppleant

Anita Olausson
Suppleant

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



Verksamhetsberättelse 2026.pdf

(254454 byte)
SHA-512: 1811a01a786c924e1e2429d144bfff622d3a
cf58d0817f562a245988676d5cc37c0198d662cd090fc8
7a9bfc1e647f09a7753577b57488d8dbae2a80b0b5058

Underskrifter

2026-05-07 12:47:13 (CET)



Markku Ohvo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 09:44:46 (CET)



Stefan Landgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 00:28:09 (CET)



Timo Mäki

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 23:08:12 (CET)



Marie Lystell Hed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 11:59:26 (CET)



Anita Monica Olausson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 07:31:42 (CET)



Jan Magnus Karlberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 08:22:35 (CET)



Torbjörn Sten Linder

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Verksamhetsberättelse 2026.pdf

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8e87549ff84eeb999d6d12ec5c132c7bd17943ba6f48d109dbf15196df15e9d6563b5feda4eac7016975ba6d9ddd35a81323fa2478e5ddbd2d2e66da7ddbef5e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.