



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Havsbo



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Havsbo med säte i Lysekil org.nr. 769615-0890 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lysekil kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gamlestan 3:1	2006-09-25	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5058
6	reserverade parkeringsplatser	90
7	gäststugor	133
13	garage	234
8	gästparkeringar	120
Totalt 91 objekt		5635

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 19 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Lennart Holm	Ordförande
Kerstin Halldin	Ledamot
Stig Dahllöf	Ledamot
Jan-Åke Gross	Ledamot
Tore Kjellner	Ledamot
Eva Lundgren	Ledamot
Bert-Åke Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tore Kjellner, Eva Lundgren och Stig Dahllöf

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Halldin, Stig Dahllöf, Bo Lennart Holm, Jan-Åke Gross, Tore Kjellner, Eva Lundgren.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Per-Eric Törnström vald av föreningen, samt som extern revisor Susanne Andersson, BoRevision i Sverige AB, vald av stämman.

Valberedning har varit: Karl-Axel Ahlrot (sammankallande) och Kenneth Rosendahl, vald vid föreningsstämman.

I tur att avgå från valberedningen är: Kenneth Rosendahl.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 29/5 - 2022. På stämman deltog 24 medlemmar varav 26 röstberättigade varav 5 stycken fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande underhållsplan.

Senaste underhållsbesiktning utfördes den 2022-10-30.

Sedan föreningen startade har följande, utvalda, större åtgärder genomförts:

2017 | Målningsarbeten - 1 905 000 kr

2018 | Målningsarbeten - 1 187 000 kr

2019 | Byte av belysningsstolpar - 160 000 kr

2021 | Tak över dörrar - 133 000 kr

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- * Byten av häng-/stuprör
- * Tätning av fönster
- * Rensning ventkanaler
- * Installation av laddboxar
- * Underhåll av fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlem.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	255	215	263	241	263
Skuldsättning, kr/kvm	5 952	5 952	6 150	6 347	6 300
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	165	170	144	151	152
Driftskostnad, kr/kvm	374	396	329	379	311
Årsavgifter, kr/kvm	652	642	636	625	617
Totala intäkter, kr/kvm	683	669	662	680	631
Nettoomsättning, tkr	3 446	3 375	3 333	3 264	3 206
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	-228	105	-113	-943
Soliditet, %	80	80	79	79	78

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	101 160 000	0	0	101 160 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	22 175 500	0	0	22 175 500
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 526 474	322 757	0	2 849 231
S:a bundet eget kapital, kr	125 861 974	322 757	0	126 184 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 571 734	-550 909	0	-5 122 643
Årets resultat, kr	-228 152	228 152	25 318	25 318
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 799 886	-322 757	25 318	-5 097 325
S:a eget kapital, kr	121 062 088	0	25 318	121 087 406

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det stämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 122 643
Årets resultat, kr	25 318
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 097 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-540 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	163 654
Balanseras i ny räkning, kr	-5 473 671

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 446 493	3 374 677
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 675	10 762
Summa rörelseintäkter		3 452 168	3 385 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 772 468	-1 898 416
Underhållskostnader	Not 4	-163 654	-217 243
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 027	-102 480
Personalkostnader	Not 6	-63 165	-55 110
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 099 193	-1 099 193
Summa rörelsekostnader		-3 217 506	-3 372 442
Rörelseresultat		234 661	12 997
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 459	7 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-228 802	-248 872
Summa finansiella poster		-209 343	-241 149
Årets resultat	Not 10	25 318	-228 152

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	147 018 505	148 117 698
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>147 018 505</u>	<u>148 117 698</u>
Summa anläggningstillgångar		147 018 505	148 117 698
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	1 211	1 193
Övriga fordringar	Not 14	757 926	1 726 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	138 846	126 941
		<u>897 983</u>	<u>1 854 973</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	3 900 000	2 000 000
Kassa och bank		92 720	88 265
Summa omsättningstillgångar		4 890 703	3 943 238
Summa tillgångar		151 909 208	152 060 936

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	123 335 500	123 335 500
Underhållsfond	2 849 231	2 526 474
	<u>126 184 731</u>	<u>125 861 974</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 122 643	-4 571 734
Årets resultat	25 318	-228 152
	<u>-5 097 325</u>	<u>-4 799 886</u>
Summa eget kapital	121 087 406	121 062 088
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 0	30 105 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 30 105 000	0
Leverantörsskulder	206 303	387 178
Skatteskulder	-396	43 451
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 23 550	22 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 487 345	441 178
	<u>30 821 802</u>	<u>893 847</u>
Summa skulder	30 821 802	30 998 847
Summa Eget kapital och skulder	151 909 208	152 060 936

KASSAFLÖDESANALYS	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	234 661	12 997
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 099 193	1 099 193
	1 333 854	1 112 190
Erhållen ränta	19 459	7 723
Erlagd ränta	- 228 802	-248 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar i rörelsekapital	1 124 511	871 041
Ökning av rörelsefordringar	- 26 870	-23 748
Ökning av rörelseskulder	- 176 649	270 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	920 992	1 118 196
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-132 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-132 981
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 000 000
Årets kassaflöde	920 992	-14 785
Likvida medel vid årets början	3 803 864	3 818 649
Likvida medel vid årets slut	4 724 856	3 803 864

Uppllysning: I likvida medel ingår avräkningskonto HSB som löpande hanterar föreningens betalningar.

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 295 920	3 246 996
Hyror	143 100	126 900
Övriga intäkter	7 473	781
	3 446 493	3 374 677
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	5 675	10 762
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	304 633	365 770
Reparationer	115 251	181 251
El	152 679	127 643
Uppvärmning	515 883	563 650
Vatten	167 356	169 023
Sophämtning	135 286	127 778
Övriga avgifter	228 897	174 900
Förvaltningsarvoden	91 061	114 190
Övriga driftskostnader	61 423	74 211
	1 772 468	1 898 416
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	30 000
Byggnad utvändigt	50 000	187 243
Byggnad invändigt	96 279	0
Parkeringsstolpar	17 375	0
	163 654	217 243
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	95 293	96 613
Övriga externa kostnader	23 734	5 867
	119 027	102 480
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 300	49 600
Revisorsarvode	1 000	0
Löner och andra ersättningar	3 700	-2 446
Sociala kostnader	8 165	7 956
	63 165	55 110
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 099 193	1 099 193
	1 099 193	1 099 193
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	19 459	7 723
	19 459	7 723
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	225 788	245 814
Övriga finansiella kostnader	3 014	3 058
	228 802	248 872
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	25 318	-228 152
Avsättning till underhållsfond	-540 000	-540 000
Disposition ur underhållsfond	163 654	217 243
Resultat efter underhållspåverkan	-351 028	-550 909

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	131 360 601	131 227 620
Årets investeringar	0	132 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 360 601	131 360 601
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 354 823	-9 255 630
Årets avskrivningar	-1 099 193	-1 099 193
Utgående avskrivningar	-11 454 016	-10 354 823
Bokfört värde byggnader	119 906 585	121 005 778
Bokfört värde mark	27 111 920	27 111 920
Bokfört värde byggnader och mark	147 018 505	148 117 698
Taxeringsvärde för Gamlestan 3:1		
Byggnad - bostäder	70 000 000	63 000 000
Byggnad - lokaler	506 000	939 000
	70 506 000	63 939 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	365 000	406 000
	33 365 000	33 406 000
Taxeringsvärde totalt	103 871 000	97 345 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	155 150	155 150
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 150	155 150
Ingående avskrivningar	-155 150	-155 150
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	-155 150	-155 150
Bokfört värde	0	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 211	1 193
	1 211	1 193

Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	732 136	1 715 600
Skattekonto	25 790	11 239
	757 926	1 726 839

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	118 016	124 973
Upplupna intäkter	20 830	1 968
	138 846	126 941

Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-11-13	2023-02-13	3 mån	1,25%	600 000
HSB Göteborg HSB	2022-12-30	2023-12-30	12 mån	2,60%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-03-21	2023-03-21	12 mån	0,30%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-08-13	2023-08-13	12 mån	1,10%	600 000
HSB Göteborg HSB	2022-09-30	2023-09-30	12 mån	2,30%	800 000
HSB Göteborg HSB	2022-05-31	2023-05-31	12 mån	0,85%	900 000
					3 900 000

Fasträntepacering	3 900 000	2 000 000
	3 900 000	2 000 000

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	34910804	0,75%	2023-03-28	30 105 000	0
				30 105 000	0

Nästa års amortering beräknas uppgå till	0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	30 105 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	30 105 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
--	----------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	30 105 000
---	------------

* Lånet redovisas kortfristig då lånet har konverteringsdatum 2023-03-28, det vill säga inom 1 år.
När lånet är omkonverterat återgår klassificeringen till långfristig.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	15 390	14 280
Arbetsgivaravgifter	8 160	7 760
	23 550	22 040
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 254	1 254
Övriga upplupna kostnader	181 471	157 240
Förutbetalda hyror och avgifter	304 620	282 684
	487 345	441 178

Denns årsredovisning är elektroniskt signerad
Lysekil 2023

Bo Lennart Holm

Eva Lundgren

Jan-Åke Gross

Kerstin Halldin

Stig Dahllöf

Tore Kjellner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per-Eric Törnström
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, vald vid stämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsbo, org.nr. 769615-0890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsbo för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsbo för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lysekil

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Per-Eric Törnström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Havsbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO LENNART HOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 19:51:50



EVA LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 19:59:24



TORÉ KJELLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:18:43



KERSTIN HALLDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 11:24:56



JAN-ÅKE GROSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 13:12:26



STIG DAHLLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 07:55:33



PER-ERIC TÖRNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 21:10:04



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 06:56:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Havsbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ERIC TÖRNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 21:14:33



SUSANNE ANDERSSON

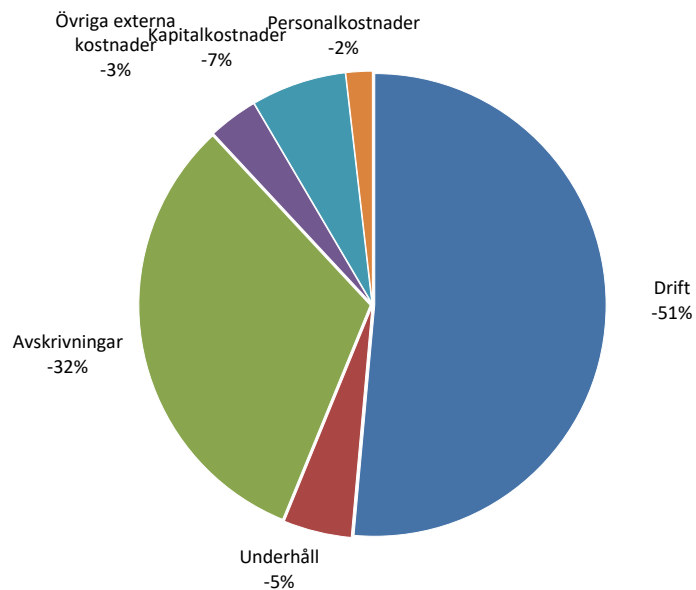
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 06:56:22

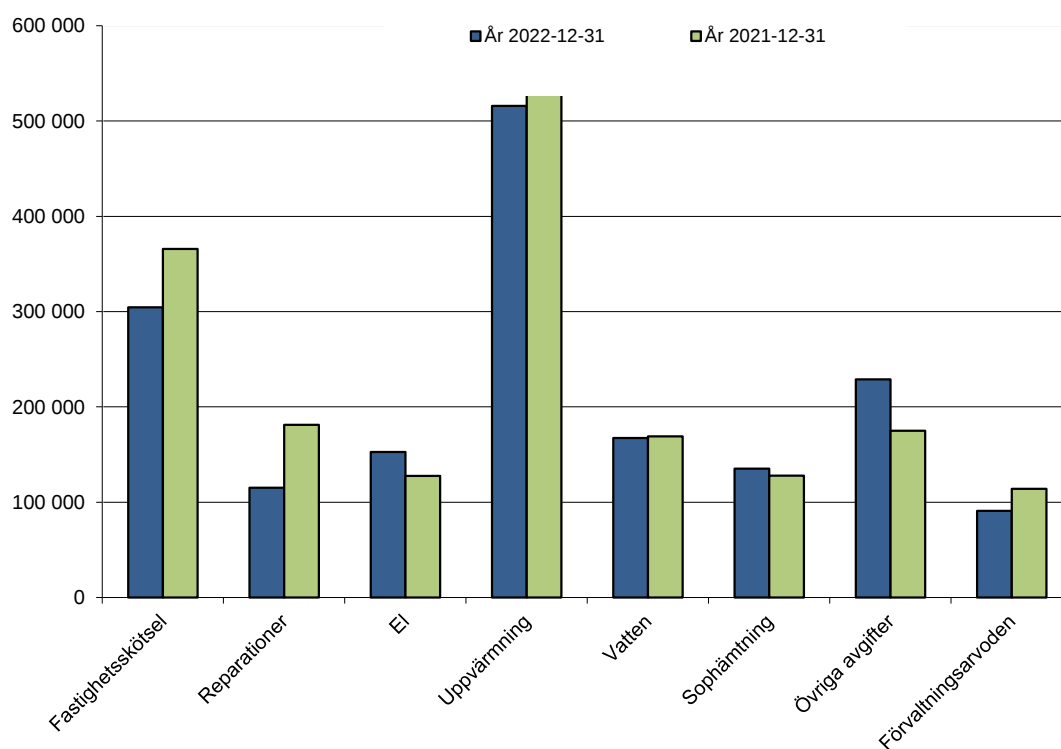


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.