

Årsredovisning 2023

Brf Havsbrisen i Rydebäck

769627-5218



Simpleko

Signed document (oCZSX+)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsbrisen i Rydebäck

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning om negativt resultat | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-02-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2023-08-24.

Säte

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad p.g.a obligatorisk momsskyldighet gällande upplåtelse av parkeringsplatser till utomstående samt för debitering av faktiskt förbrukning el laddstolpar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sandholmen 6 och Ljungholmen 3 med byggnadsår 2017. Föreningens fastigheter består av fem radhuslängor, innehållande 23 bostadsrätter på adresserna Dalarögatan, Fårögatan och Holmögatan i Helsingborg. Fastigheterna har åsatts värdeår 2017.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 325 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 5 st | 3 rum och kök |
| 18 st | 4 rum och kök |

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats. Utöver detta så finns det nio ytterligare parkeringsplatser, varav två nyttjas av grannfastigheten enligt servitut.

Fastigheterna är försäkrade hos hos Trygg Hansa via Bolander & CO AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-05-15 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------------|------------------|
| Marlene Hylander | Ordförande |
| Anders Lindberg Lövbom | Styrelseledamot |
| Andreas Cziegler Bolvary | Styrelseledamot |
| Demitrius Berg | Styrelseledamot |
| Marie Persic | Styrelseledamot |
| Inger Remse | Styrelseledamot* |
| Elin Larsson | Styrelseledamot* |

*Vald som styrelseledamot på föreningsstämman men ej registrerad hos Bolagsverket p.g.a stadgeändring.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Till revisor har Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB, valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. En extra föreningsstämma genomfördes 2023-06-13 för att rösta igenom nya stadgar för föreningen. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd så finns det inget planerat underhåll för kommande räkenskapsår. Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Avtal med leverantörer

| | |
|--------------------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | Riksbyggen AB |
| Ekonomiska förvaltningen | Simpleko AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på högre driftskostnader, där en del har uppstått i anslutning till 5-års besiktningen som föreningen har valt att påkalla.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2023 ökat i jämförelse med år 2022.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta till följd av den investering som föreningen gjort i laddstolpar. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6,00% och 2023-12-01 med 10,00%. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Förändringar i avtal

Uteskötseln med Riksbyggen blev förhöjd kostnad då det från deras håll varit felaktiga kostnader under en längre tid som de nu har reglerat till korrekt kostnadsbild.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 234 738 | 1 088 955 | 1 234 228 | 1 154 844 |
| Resultat efter fin. poster | -710 060 | -343 688 | -248 816 | -214 827 |
| Soliditet (%) | 53 | 54 | 54 | 54 |
| Yttre fond | 992 978 | 870 500 | 241 500 | 172 500 |
| Taxeringsvärde | 40 826 000 | 40 826 000 | 40 826 000 | 30 183 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 525 | 491 | 492 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,6 | 98,4 | 92,7 | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 12 274 | 12 339 | 12 403 | 14 729 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 12 274 | 12 339 | 12 403 | 14 729 |
| Sparande per kvm totalyta | 36 | 147 | 194 | 240 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 11 | 11 | 8 | 8 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | - | - | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 39 | 34 | 35 | 34 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 50 | 45 | 43 | 42 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,46 | 1,18 | 1,25 | 1,28 |
| Räntekänslighet (%) | 23,38 | 25,12 | 25,21 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Oväntade kostnader som bidragit till vårt negativa resultat är kopplat till vår 5-års besiktning.

Vi kommer även se över våra månadsavgifter för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 35 710 000 | - | - | 35 710 000 |
| Fond, yttre underhåll | 870 500 | - | 122 478 | 992 978 |
| Balanserat resultat | -2 352 813 | -343 688 | -122 478 | -2 818 979 |
| Årets resultat | -343 688 | 343 688 | -710 060 | -710 060 |
| Eget kapital | 33 883 999 | 0 | -710 060 | 33 173 938 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 818 979 |
| Årets resultat | -710 060 |
| Totalt | -3 529 040 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 122 478 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -107 844 |
| Balanseras i ny räkning | -3 543 674 |
| | -3 529 040 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 234 738 | 1 088 955 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 3 352 | 71 402 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 238 090 | 1 160 357 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -669 313 | -380 615 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -167 951 | -91 966 |
| Personalkostnader | 9 | -6 993 | -6 993 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -686 376 | -686 376 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 530 632 | -1 165 951 |
| RÖRELSERESULTAT | | -292 542 | -5 594 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 211 | 2 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -418 729 | -338 096 |
| Summa finansiella poster | | -417 518 | -338 094 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -710 060 | -343 688 |
| ÅRETS RESULTAT | | -710 060 | -343 688 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 60 569 354 | 61 255 730 |
| Inventarier och installationer | 12 | 328 225 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 60 897 579 | 61 255 730 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 60 897 579 | 61 255 730 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 13 | 479 135 | 4 271 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 52 587 | 40 844 |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 14 919 | 9 064 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 546 641 | 54 179 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 300 879 | 1 430 950 |
| Summa kassa och bank | | 1 300 879 | 1 430 950 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 847 521 | 1 485 129 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 62 745 100 | 62 740 859 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 35 710 000 | 35 710 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 992 978 | 870 500 |
| Summa bundet eget kapital | | 36 702 978 | 36 580 500 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -2 818 979 | -2 352 813 |
| Årets resultat | | -710 060 | -343 688 |
| Summa ansamlad förlust | | -3 529 040 | -2 696 501 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 33 173 938 | 33 883 999 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 18 612 500 | 18 762 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 612 500 | 18 762 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 9 925 000 | 9 925 000 |
| Leverantörsskulder | | 877 781 | 34 199 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 1 920 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 155 880 | 133 241 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 958 661 | 10 094 360 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 62 745 100 | 62 740 859 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -292 542 | -5 594 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 686 376 | 686 376 |
| Erhållen ränta | 1 211 | 2 |
| Erlagd ränta | -406 468 | -338 156 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -11 423 | 342 628 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -492 462 | 72 149 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 852 040 | 34 414 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 348 155 | 449 191 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -328 225 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -328 225 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -150 000 | -150 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -150 000 | -150 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -130 070 | 299 191 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 430 950 | 1 131 759 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 300 879 | 1 430 950 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsbrisen i Rydebäck har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på betydande komponenter och utefter respektive komponents bedömda nyttjandeperiod. När en komponent byts ut, utträngs eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och ersätts av den nya komponentens anskaffningsvärde. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnad. Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|------------------------|--------|
| Stomme och grund | 120 år |
| Installationer byggnad | 40 år |
| Stomkompletteringar | 120 år |
| Fasad och fönster | 50 år |
| Yttertak | 50 år |
| Restpost | 120 år |
| Installationer | 10 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är skattebefriad från värdeåret 2017 och 15 år framåt avseende bostadslägenheterna. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 220 546 | 1 142 004 |
| Hysesintäkter, p-platser | 9 240 | 9 240 |
| Hysesintäkter, laddstolpar | 240 | 0 |
| Elförbrukning laddstolpar | 2 874 | 0 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 1 838 | 9 111 |
| Övriga intäkter | 0 | -71 400 |
| Summa | 1 234 738 | 1 088 955 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Övriga intäkter | 5 | 2 |
| Försäkringsersättning | 0 | 71 400 |
| Elstöd | 3 347 | 0 |
| Summa | 3 352 | 71 402 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 62 928 | 49 196 |
| Besiktning och service | 255 461 | 82 713 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 21 250 |
| Yttre skötsel/Vinterunderhåll | 12 013 | 15 062 |
| Summa | 330 402 | 168 221 |

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Löpande reparationer och underhåll | 19 766 | 7 835 |
| Försäkringsskador | 0 | 7 721 |
| Planerat underhåll | 107 844 | 0 |
| Summa | 127 610 | 15 556 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 25 544 | 25 868 |
| Vatten | 89 704 | 78 777 |
| Sophämtning | 61 181 | 58 787 |
| Summa | 176 429 | 163 432 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 34 872 | 33 406 |
| Summa | 34 872 | 33 406 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 003 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 9 094 | 3 919 |
| Revisionsarvoden | 16 750 | 16 125 |
| Styr.möte/stämma/städdag | 14 476 | 10 039 |
| Ekonomisk förvaltning | 46 058 | 46 200 |
| Pant- och överlåtelsekostnad | 1 838 | 9 111 |
| Konsultkostnader | 72 125 | 0 |
| Bankkostnader | 6 607 | 6 572 |
| Summa | 167 951 | 91 966 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvoden | 6 993 | 6 993 |
| Summa | 6 993 | 6 993 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 418 454 | 338 096 |
| Övriga räntekostnader | 275 | 0 |
| Summa | 418 729 | 338 096 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 65 035 000 | 65 035 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 65 035 000 | 65 035 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -3 779 270 | -3 092 894 |
| Årets avskrivning | -686 376 | -686 376 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 465 646 | -3 779 270 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 60 569 354 | 61 255 730 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>14 858 000</i> | <i>14 858 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 25 083 000 | 25 083 000 |
| Taxeringsvärde mark | 15 743 000 | 15 743 000 |
| Summa | 40 826 000 | 40 826 000 |

| NOT 12, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Inköp | 328 225 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 328 225 | 0 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Utgående avskrivning | 0 | 0 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 328 225 | 0 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|----------------|--------------|
| Skattekonto | 4 379 | 2 605 |
| Skattefordringar | 0 | 1 666 |
| Momsfordran | 159 756 | 0 |
| Övriga fordringar | 315 000 | 0 |
| Summa | 479 135 | 4 271 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 033 | 1 526 |
| Fastighetsskötsel | 22 825 | 14 412 |
| Försäkringspremier | 14 809 | 14 131 |
| Ekonomisk förvaltning | 10 920 | 10 775 |
| Summa | 52 587 | 40 844 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek AB | 2025-09-17 | 4,78 % | 9 775 000 | 9 775 000 |
| Nordea Hypotek AB | 2024-09-18 | 0,80 % | 9 775 000 | 9 775 000 |
| Nordea Hypotek AB | 2026-09-16 | 0,91 % | 8 987 500 | 9 137 500 |
| Summa | | | 28 537 500 | 28 687 500 |
| <i>Varav kortfristig del</i> | | | <i>9 925 000</i> | <i>9 925 000</i> |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 787 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 188 | 5 203 |
| El | 3 309 | 4 136 |
| Styrelsearvoden | 999 | 999 |
| Sophantering | 68 | 62 |
| Utgiftsräntor | 18 781 | 6 520 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 111 535 | 101 321 |
| Beräknat revisionsarvode | 15 000 | 15 000 |
| Summa | 155 880 | 133 241 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 29 325 000 | 29 325 000 |

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Marlene Hylander
Ordförande

Anders Lindberg Lövbom
Styrelseledamot

Andreas Cziegler Bolvary
Styrelseledamot

Demitrius Berg
Styrelseledamot

Marie Persic
Styrelseledamot

Inger Remse
Styrelseledamot

Elin Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 660292e269b139e77efc9e3a

Finalized at: 2024-04-01 13:07:59 CEST

Title: Brf Havsbrisen i Rydebäck, 769627-5218 -årsredovisning 2023.pdf

Digest: oCZSX+md8Q4Dqlxjd2UIGl80kWg/sK+4xLZKF9o5tXI=

Initiated by: andreas.czieglerbolvary@hotmail.com
(andreas.czieglerbolvary@hotmail.com) via Brf Havsbrisen i Rydebäck 769627-5218

Signees:

- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2024-04-01 13:07:58 CEST with Swedish BankID (19790603-XXXX)
- Marie Persic signed at 2024-04-01 13:01:58 CEST with Swedish BankID (19790711-XXXX)
- Ernest Demitrius Berg signed at 2024-04-01 12:53:48 CEST with Swedish BankID (19700705-XXXX)
- Inger Remse signed at 2024-04-01 12:41:40 CEST with Swedish BankID (19540922-XXXX)
- Elin Marie Larsson signed at 2024-04-01 12:28:35 CEST with Swedish BankID (19940915-XXXX)
- Anders Lindberg Lövbörn signed at 2024-03-31 19:19:57 CEST with Swedish BankID (19700917-XXXX)
- Marlene Hylander signed at 2024-03-31 19:01:04 CEST with Swedish BankID (19750531-XXXX)
- Andreas Martin Mikael Cziegler Bolvary signed at 2024-03-27 16:40:50 CET with Swedish BankID (19820420-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsbrisen i Rydebäck, org.nr. 769627-5218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsbrisen i Rydebäck för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 revisionsmed 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. Risken 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havsbrisen i Rydebäck för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-04-01 11:11:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>