

Årsredovisning 2023

Brf Havsbrynet

769638-7088



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsbrynet

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
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.'

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-15.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandformen 1	2023	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB, Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 148 bostadsrätter om totalt 11 292 kvm och 1 lokal om 86 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Nilsson	Ordförande
John Jörgensen	Vice ordförande
Roger Sigvant	Ekonomiansvarig
Roger Kellerman	Styrelseledamot
Leif Svahn	Styrelseledamot
Magdalena Beck	Styrelseledamot
Sandra Jarl	Styrelseledamot

Valberedning

Inger Jarl Beck
Christina Lövborg Kaij
Sandra Giv

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-28. Val av boende styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk Förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Grönyttesskötsel	Växtkraft i Tranås Skåne
Individuell mätning av el och varmvattenförbrukning	Boende i Viken AB
Laddning av elbilar	ChargeNode AB
El och Fjärrvärme	EON Kundsupport AB
Service hissar	Kone AB
Hantering av återvinningsmaterial	Ragn-Sells Recycling
TV och Bredband	Telia Sverige AB
Vatten och avlopp och hantering av restavfall och matavfall	VA Syd
Service dörrautamik	Avarn Security

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen tillsatt av medlemmarna startade sitt arbete den 26 september 2023

Styrelsen har den första tiden haft fokus på att sätta sig i befintliga avtal, skuldportföljen och se över stadgar och andra styrdokument som skall vägleda oss till ett bra boende.

Men med en engagerad styrelse med många starka viljor så har vi kommit en bra bit på vägen till att få de flesta bitarna på plats. En del av det vi gjort är utökat antal kärli i återvinningen, ställt i ordning och börjat med att hyra ut övernattningsslägenheten, skrivit hyresavtal på en vinbar, sökt bygglov på balkonginglasningar och det som står högt på dagordningen är säkerhet och vår ekonomi som ser bra ut är alltid aktuellt. Tyvärr har vi fått två avhopp i styrelsen, en ordinarie ledamot och en suppleant som tvingats avgå på grund av tidsbrist.

Ser med tillförsikt fram emot ett nytt år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen för Havsbrynet har tagit över ansvaret för föreningen från och med 2023-07-01 och i samband med det så gjordes en slutavräkning med Skanska. För att finansiera övertagandet av fastigheten har lån på totalt 161 00 000 kr tagits för. Lånen är fördelade på fyra olika lån:

Lån 1: 40 169 500 kr, räntesats 5,10 %, Förfalldatum 2024-06-28, amortering, 40 250 kr/kvartal.

Lån 2: 40 169 500 kr, räntesats 4,95 %, Förfalldatum 2025-06-28, amortering, 40 250 kr/kvartal.

Lån 3: 40 169 500 kr, räntesats 4,76 %, Förfalldatum 2026-06-28, amortering, 40 250 kr/kvartal.

Lån 4: 40 169 500 kr, räntesats 4,58 %, Förfalldatum 2027-06-28, amortering, 40 250 kr/kvartal.

Skanskas räntegaranti täcker skillnaden i räntekostnaden ner till 3,1% för lånen under löptiden för de ursprungliga lånen och mellanskillnaden har betalats för hela perioden. I samband med detta så har 5 000 000 kr placerats på ett fasträntekonto.

Föreningen höjde avgifter med 7,28 % i juni 2023

Förändringar i avtal

Följande nya avtal har tecknats under året:

SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB för teknisk förvaltning från 2023-05-04.

Växtkraft Tranås i Skåne för grönyttesskötsel från 2023-03-30.

Avarn Security förr service av dörrautomatik från 2023-08-17

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 176 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 234 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 180 491	-	-
Resultat efter fin. poster	3 620 138	-	-
Soliditet (%)	74	-	-
Yttre fond	90 489	-	-
Taxeringsvärde	371 300 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	553	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 229	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 229	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	564	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	49	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	59	-	-
Räntekänslighet (%)	25,73	-	-

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 el och vatten (totalt 453 431 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	190 390 150	-	216 415 560	406 805 710
Upplåtelseavgifter	0	-	116 939 750	116 939 750
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	3 620 138	3 620 138
Eget kapital	190 390 150	0	336 975 448	527 365 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	3 620 138
Totalt	3 620 138

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	338 760
Balanseras i ny räkning	3 281 378
	3 620 138

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	2		
Nettoomsättning		5 180 491	0
Övriga rörelseintäkter		2	0
Summa rörelseintäkter		5 180 493	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 387 590	0
Övriga externa kostnader	7	-86 406	0
Personalkostnader	8	-17 192	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 745 078	0
Summa rörelsekostnader		-4 236 266	0
RÖRELSERESULTAT		944 227	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 576 418	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 900 507	0
Summa finansiella poster		2 675 911	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 620 138	0
ÅRETS RESULTAT		3 620 138	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	699 270 924	153 000 000
Pågående projekt		0	410 470 291
Summa materiella anläggningstillgångar		699 270 924	563 470 291
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		699 270 924	563 470 291
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		396 198	60 022
Övriga fordringar	11	1 488 612	1 150 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	298 133	55 250
Summa kortfristiga fordringar		2 182 943	1 266 254
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 253 828	890 471
Summa kassa och bank		10 253 828	890 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 436 771	2 156 725
SUMMA TILLGÅNGAR		711 707 695	565 627 016

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		523 745 460	190 390 150
Summa bundet eget kapital		523 745 460	190 390 150
Fritt eget kapital			
Årets resultat		3 620 138	0
Summa fritt eget kapital		3 620 138	0
SUMMA EGET KAPITAL		527 365 598	190 390 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	120 025 500	0
Summa långfristiga skulder		120 025 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		61 729 477	373 470 291
Leverantörsskulder		268 710	78 968
Skatteskulder		1 265 154	1 150 982
Övriga kortfristiga skulder		17 994	152 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 035 262	384 150
Summa kortfristiga skulder		64 316 597	375 236 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		711 707 695	565 627 016

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	944 227	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 745 078	0
	3 689 305	0
Erhållen ränta	6 576 418	0
Erlagd ränta	-3 900 507	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 365 216	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-916 689	7 079 013
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	906 969	1 061 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 355 496	8 140 573
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-138 545 711	-338 923 070
Avyttring av finansiella tillgångar	0	61 059 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 545 711	-277 863 322
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	333 264 821	180 581 785
Upptagna lån	161 000 000	0
Amortering av lån	-322 000	0
Förändring av checkräkningskredit	-352 389 249	80 223 070
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	141 553 572	260 804 855
ÅRETS KASSAFLÖDE	9 363 357	-8 917 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	890 471	9 808 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 253 828	890 471

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsbrynet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 918 703	0
Hysesintäkter lokaler, moms	77 400	0
Hysesintäkter garage, moms	6 600	0
Hysesintäkter, p-platser	459 899	0
Deb. fastighetsskatt, moms	8 005	0
Kabel-TV/Bredband	133 897	0
Övriga intäkter	575 989	0
Summa	5 180 493	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	43 689	0
Besiktning och service	62 475	0
Städning	92 313	0
Summa	198 477	0

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Soprum/miljöanläggning	33 851	0
Dörrar och lås/porttele	2 129	0
VA	1 097	0
Kabel-tv/bredband	205 418	0
Hissar	-67 225	0
Garage och p-platser	1 181	0
Temp. rep und eller projekt	61 875	0
Summa	238 326	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	-196 524	0
Uppvärmning	556 219	0
Vatten	191 868	0
Sophämtning	113 021	0
Summa	664 584	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	70 431	0
Fastighetsskatt	215 772	0
Summa	286 203	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 595	0
Övriga förvaltningskostnader	5 561	0
Ekonomisk förvaltning	62 500	0
Mätningkostnader	10 750	0
Summa	86 406	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	15 600	0
Sociala avgifter	1 592	0
Summa	17 192	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 900 200	0
Övriga räntekostnader	20	0
Kostn.ränta, skatt	287	0
Summa	3 900 507	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 000 000	84 300 000
Årets inköp	549 016 002	68 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	702 016 002	153 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 745 078	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 745 078	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	699 270 924	153 000 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>153 000 000</i>	<i>153 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	257 300 000	0
Taxeringsvärde mark	114 000 000	0
Summa	371 300 000	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	77 141	0
Skattefordringar	1 150 982	1 150 982
Fordran Skanska	260 489	0
Summa	1 488 612	1 150 982

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 330	9 061
Försäkringspremier	148 760	0
Kabel-TV	0	659
Bredband	0	14 280
Förvaltning	34 043	31 250
Summa	298 133	55 250

NOT 13, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Limit SEB	75 000 000	679 000 000

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-06-28	4,95 %	40 169 500	
SEB	2026-06-28	4,76 %	40 169 500	
SEB	2027-06-28	4,58 %	40 169 500	
SEB	2024-06-28	5,10 %	40 169 500	
Summa			160 678 000	0
Varav kortfristig del			40 652 500	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 157 458 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 381	0
El	19 822	70 331
Uppvärmning	171 111	0
Uppkost räntor	43 272	0
Vatten	43 088	23 629
Förutbetalda avgifter/hyror	739 588	290 190
Summa	1 035 262	384 150

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	644 000 000	644 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgiften från och med 1 januari 2024 enligt den ekonomiska planen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anders Nilsson
Ordförande

John Jörgensen
Styrelseledamot

Leif Svahn
Styrelseledamot

Magdalena Beck
Styrelseledamot

Roger Kellerman
Styrelseledamot

Roger Sigvant
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 14:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.06.2024 13:45

DOCUMENT ID:

r1t_0u2NC

ENVELOPE ID:

H1dOA_n4C-r1t_0u2NC

DOCUMENT NAME:

Brf Havsbygnet, 769638-7088 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN JÖRGENSEN johnjorgensen@me.com	Signed Authenticated	04.06.2024 13:50 04.06.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/07) IP: 90.233.214.107
2. LEIF SVAHN leif.svahn@proton.me	Signed Authenticated	04.06.2024 13:50 04.06.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/11/21) IP: 78.70.86.162
3. Jan Roger Kellerman r.kellerman@icloud.com	Signed Authenticated	04.06.2024 13:50 04.06.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/05) IP: 90.228.251.82
4. ROGER SIGVANT roger.sigvant@outlook.com	Signed Authenticated	04.06.2024 14:02 04.06.2024 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/22) IP: 94.234.104.35
5. ANDERS NILSSON anders5677.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 14:18 04.06.2024 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/07) IP: 90.224.179.142
6. MAGDALENA BIRGITTA BECK magdalenabeck@hotmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 14:29 04.06.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/31) IP: 62.20.82.163
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	04.06.2024 14:45 04.06.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsbrynet, org. nr 769638-7088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsbrynet för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsbyn för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 14:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.06.2024 13:45

DOCUMENT ID:

BkWt000hNC

ENVELOPE ID:


H1xu0002E0-BkWt000hNC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Havsbyrnet 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	04.06.2024 14:45 04.06.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed