

Brf Havstornet

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Havstornet
769614-1709
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havstornet, 769614-1709, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ted Mårtensson	Ordförande	2024
Marianne Borg	Ledamot	2024
Rickard Öhman	Ledamot	2024
Bujar Xhafa	Ledamot	2024
Cecilia Friberg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Ulf Wigström	Suppleant	2024
--------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
-----------------------------------	----------------------	--

Valberedning

Jens Persson	Sammanställande	
Lars Wahlgren		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Ljungholmen 2 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2010. Fastighetens adresser är Rydebäcks Stationsgata 51, 53 och 55.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 14 carportar samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok
21	6	1

Total tomtarea:	2 104 kvm
Total bostadsarea:	2 613 kvm
Total lokalarea:	118 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Rang Jalal Aref	72 kvm
Rang Jalal Aref	46 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-03-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Security Assistance	Jour
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Öresundskraft	Serviceavtal värmepanna



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 17 525 kr och planerat underhåll för 36 996 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-11-27 av Riksbyggen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 545 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Underhållsspolning	2023
Byte av dörrautomatik	2022
Tvätt- och algsanering på del av fasad	2020
Byte av varmvattenberedare	2020
Målning av carportar	2020
Underhåll av norra fasaden	2018
Installation av belysning och eluttag carportarna	2017
Tvättning och målning av fasad	2016
Underhållsspolning lägenheter	2016
Målning av hissdörr	2015
Plattläggning	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är i tvist med Veidekke angående en bristfällig montering. Om bestridan blir framgångsrik undviks en kostnad vilket skulle vara positivt för föreningen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde inga överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2023 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 104	2 014	1 862	2 029
Resultat efter finansiella poster	182	-158	-223	2
Förändring av underhållsfond	508	470	478	267
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	227	-75	-147	295
Sparande kr / kvm	283	151	121	264
Soliditet (%)	67	67	67	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	709	683	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	88	89	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	680	660	647	647
Driftskostnad, kr / kvm	299	399	324	235
Energikostnad, kr / kvm	173	271	192	120
Ränta, kr / kvm	85	85	96	112
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	200	179	175	156
Lån, kr / kvm	8 233	8 261	8 288	8 499
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	8 605	8 634	8 662	8 882
Räntekänslighet (%)	12	13	15	14
Snittränta (%)	1,04	1,03	1,16	1,32

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	47 255 000	3 063 601	-3 076 637	-157 650
Disposition enligt föreningsstämma			-157 650	157 650
Avsättning till underhållsfond		545 000	-545 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-36 996	36 996	
Årets resultat				182 152
Vid årets slut	47 255 000	3 571 605	-3 742 291	182 152

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 234 287
Årets resultat före fondförändring	182 152
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-545 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 996
Summa över/underskott	-3 560 139

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 560 139
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 007 125	1 935 031
Övriga rörelseintäkter	3	97 179	78 699
Summa rörelseintäkter		2 104 304	2 013 730
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-870 446	-1 167 628
Övriga kostnader	7	-170 496	-111 356
Personalkostnader	8	-126 587	-109 383
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-553 270	-553 269
Summa rörelsekostnader		-1 720 799	-1 941 636
Rörelseresultat		383 505	72 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 464	3 716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 817	-233 460
Summa finansiella poster		-201 353	-229 744
Resultat efter finansiella poster		182 152	-157 650
Årets resultat		182 152	-157 650

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	68 452 306	69 000 613
Inventarier, maskiner och installationer	11	74 451	79 414
Summa materiella anläggningstillgångar		68 526 757	69 080 027
Summa anläggningstillgångar		68 526 757	69 080 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21 045	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	60 699	51 629
Summa kortfristiga fordringar		81 744	51 695
Kassa och bank	13	1 747 173	1 222 284
Summa omsättningstillgångar		1 828 917	1 273 979
SUMMA TILLGÅNGAR		70 355 674	70 354 006

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 255 000	47 255 000
Underhållsfond		3 571 605	3 063 601
Summa bundet eget kapital		50 826 605	50 318 601
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 742 290	-3 076 636
Årets resultat		182 152	-157 650
Summa fritt eget kapital		-3 560 138	-3 234 286
Summa eget kapital		47 266 467	47 084 315
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	14 209 895	22 484 895
Summa långfristiga skulder		14 209 895	22 484 895
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 275 000	75 000
Leverantörsskulder		272 738	297 312
Skatteskulder		5 188	5 663
Övriga skulder		34 394	20 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	291 992	385 920
Summa kortfristiga skulder		8 879 312	784 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 355 674	70 354 006

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	383 505	72 094
Avskrivningar	553 270	553 269
	936 775	625 363
Erhållen ränta	31 464	3 716
Erlagd ränta	-232 817	-233 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	735 422	395 619
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-30 049	-2 194
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-105 484	54 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	599 889	448 203
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-75 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-75 000
Årets kassaflöde	524 889	373 203
Likvida medel vid årets början	1 222 284	849 081
Likvida medel vid årets slut	1 747 173	1 222 284

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	117 år
Markanläggningar	10-20 år
Inventarier, maskiner och installationer	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 776 366	1 707 768
Hyror lokaler	104 772	94 512
Hyror p-platser/garage	125 987	132 751
Summa	2 007 125	1 935 031

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	75 936	75 936
Överlåtelseavgifter	1 208	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 170
Övriga intäkter	20 035	1 593
Summa	97 179	78 699

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 16 811 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	11 887
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 883
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	5 081
VA & sanitet, installationer	17 525	34 162
Värme, installationer	-	2 142
Hiss	-	5 402
Summa	17 525	60 557

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	17 844
VA & sanitet, installationer	36 996	-
Summa	36 996	17 844

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	49 932	47 972
Teknisk förvaltning	101 670	99 554
Besiktningkostnader	4 750	947
Bevakningskostnader	-	1 853
Snöröjning	6 523	7 543
Serviceavtal	8 655	23 641
Förbrukningsmaterial	6 246	9 619
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 119
El	39 851	64 939
Uppvärmning	343 432	593 280
Vatten och avlopp	90 289	82 786
Avfallshantering	33 890	33 714
Försäkringar	27 366	23 748
Systematiskt brandskyddsarbete	5 912	3 268
Kabel-TV	21 900	19 880
Bredband	75 509	75 364
Summa	815 925	1 089 227

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	5 082	4 833
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	990	-
Kostnader för transportmedel	-	217
Tele och post	2 275	2 249
Förvaltningskostnader	83 832	76 140
Revision	21 049	17 970
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	1 000
Jurist- och advokatkostnader	53 194	2 616
Bankkostnader	350	1 297
Övriga externa kostnader	3 724	5 034
Summa	170 496	111 356

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	105 000	90 892
Utbildning	-	4 231
Summa	105 000	95 123
Sociala avgifter	21 587	14 260
Summa	126 587	109 383

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	539 190	539 189
Markanläggningar	9 117	9 116
Inventarier, maskiner och installationer	4 963	4 964
Summa	553 270	553 269

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	63 462 911	63 462 911
-Mark	10 695 119	10 695 119
-Markanläggningar	127 808	127 808
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	74 285 838	74 285 838
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 230 438	-4 691 249
-Markanläggningar	-54 787	-45 671
	-5 285 225	-4 736 920
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-539 190	-539 189
-Årets avskrivning på markanläggning	-9 117	-9 116
	-548 307	-548 305
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 833 532	-5 285 225
Redovisat värde	68 452 306	69 000 613
<i>Varav</i>		
Byggnader	57 693 283	58 232 473
Mark	10 695 119	10 695 119
Markanläggningar	63 904	73 021
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 200 000	31 200 000
Lokaler	544 000	544 000
Totalt taxeringsvärde	31 744 000	31 744 000
<i>Varav byggnader</i>	25 439 000	25 439 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	99 268	99 268
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	99 268	99 268
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 854	-14 890
	-19 854	-14 890
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 963	-4 964
	-4 963	-4 964
<i>Utgående avskrivningar</i>	-24 817	-19 854
Redovisat värde	74 451	79 414

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	60 699	51 629
Summa	60 699	51 629

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	355 665	557 404
Placeringskonto SBAB	1 391 508	664 880
Summa	1 747 173	1 222 284

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 275 000	75 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 209 895	22 484 895
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	22 484 895	22 559 895

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	22 484 895	22 559 895
Summa	22 484 895	22 559 895

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,85 %	2026-06-01	6 374 895	-	75 000	6 299 895
SBAB	1,14 %	2024-05-10	8 200 000	-	-	8 200 000
SBAB	1,07 %	2027-05-10	7 985 000	-	-	7 985 000
Summa			22 559 895	-	75 000	22 484 895

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	63 476
Upplupna räntekostnader	4 314	4 365
Förutbetalda intäkter	151 259	167 362
Upplupna revisionsarvoden	21 900	18 200
Upplupna driftskostnader	45 523	132 517
Summa	291 992	385 920

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	26 985 000	26 985 000
Summa ställda säkerheter	26 985 000	26 985 000

Underskrifter

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ted Mårtensson
Styrelseordförande

Marianne Borg

Rickard Öhman

Bujar Xhafa

Cecilia Friberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning - 230101-231231







Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 12 2024 03:32PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
66177A72EAA76
APR 12 2024 03:32PM



Apr 11 2024 07:56AM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 12 2024 08:34AM	Ted Mårtensson granskade dokumentet:
Apr 12 2024 08:35AM	 Ted Jonas Mårtensson signerade dokumentet
Apr 11 2024 10:44AM	Marianne Borg granskade dokumentet:
Apr 11 2024 10:53AM	 MARIANNE BORG signerade dokumentet
Apr 11 2024 08:19AM	Rickard Öhman granskade dokumentet:
Apr 11 2024 08:21AM	 RICKARD ÖHMAN signerade dokumentet
Apr 12 2024 10:02AM	Bujar Xhafa granskade dokumentet:
Apr 12 2024 10:03AM	 Bujar Xhafa signerade dokumentet
Apr 11 2024 11:59AM	Cecilia Friberg granskade dokumentet:
Apr 11 2024 03:43PM	 Ingrid Cecilia Catharina Friberg signerade dokumentet
Apr 12 2024 01:23PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 12 2024 03:32PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 12 2024 03:32PM	Dokumentet har signerats





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havstornet, org.nr 769614-1709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havstornet 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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. 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 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 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 av förvaltning av Bostadsrättsföreningen



Havstornet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse Brf Havstornet

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 12 2024 03:32PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
661779E8BE795
APR 12 2024 03:32PM

Registrerade händelser

Apr 11 2024 07:50AM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 12 2024 01:27PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 12 2024 03:32PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 12 2024 03:32PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

