



Bostadsrättsföreningen Havet

ÅRSREDOVISNING

2023

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havet, org.nr 716438-4260, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades 1987-02-20 och äger fastigheten Havet 8, inklusive mark, i Helsingborgs Kommun, fastigheten har adress Drottninggatan 105 - 107 samt Strandvägen 8. Fastigheten bebyggdes 1946.

I fastigheten finns 46 lägenheter med en totalt bostadsyta på 3 205 kvm fördelat på 45 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning genomfördes av Riksbyggen 2020-2021. Föreningens underhållsplan är uppdaterad i augusti 2023.

Under året har föreningen genomfört byte av elcentral.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder.

- Takrenovering
- Fasadrenovering mot Drottninggatan
- Relining

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 109 385 kr. Förra året var resultatet - 975 230 kr.

Avskrivningsplan för fastigheten är ändrad till 1% per år från och med 2023.

Föreningen höjde sina avgifter med 10% 1 januari 2023. Den 1 januari 2024 höjs avgifterna med 7%.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2023. Den 3 augusti 2023 hölls en extra stämma som behandlade ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Göran Lindborg, ordförande

Lars Svensson

Johanna Nystram

Nicodemus Nilsson

Suppleanter:

Björn Ståhlacke

Christina Hartzell

Roland Gustafsson

Föreningsvald revisor har varit Thaha Osman, BoRevision AB

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 987	2 675	2 440	2 235
Årets resultat, tkr	109	-975	-968	-961
Soliditet (%)	40%	40%	42%	40%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	876	778		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82%	86%		
Energikostnader, kr/kvm	191	255		
Lån, kr/kvm	3 536	3 536		
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 571	3 571		
Sparande kr/kvm	361	221		
Räntekänslighet	4,4%			

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån total yta på 3 174 kvm. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas på total bostadsyta på 3 205 kvm.

I årsavgiften ingår värme, vatten, vidaredebiterad elkostnad samt bredband och tv-avgift.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%

4 4 - 7%

3 7 - 10%

2 10 - 20%

1 >20%

Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	4 029 296	5 830 875	81 214	-1 213 030	-975 230
Disposition enligt stämmobeslut				-975 230	975 230
Från fond för yttre underhåll			-631 214	631 214	
Till fond för yttre underhåll			550 000	-550 000	
Årets resultat					109 385
Vid årets slut	4 029 296	5 830 875	-	-2 107 046	109 385

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	109 385	-975 230
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	631 214	1 266 675
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-550 000	-1 076 000
Resultat efter disposition av underhåll	190 599	-784 555

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 107 047,00
Årets resultat	109 385,13
Balanseras i ny räkning	-1 997 661,87

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			
Nettoomsättning	1	2 987 211	2 674 643
Övriga rörelseintäkter	2	177 169	62 947
Summa rörelseintäkter		3 164 380	2 737 590
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-2 082 455	-2 809 114
Övriga externa kostnader	4	-215 407	-306 658
Personalkostnader och arvoden	5	-172 192	-82 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 944	-417 854
Summa rörelsekostnader		-2 963 998	-3 615 873
Rörelseresultat		200 382	-878 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 015	16 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 012	-113 880
Summa finansiella poster		-90 997	-96 948
Resultat efter finansiella poster		109 385	-975 231
Resultat före skatt		109 385	-975 231
Årets resultat		109 385	-975 230

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		16 165 561	16 659 505
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		16 165 561	16 659 505
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	7		
Andra långfristiga placeringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		16 168 361	16 662 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		255 272	265 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 390	39 351
Summa kortfristiga fordringar		324 662	304 529
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	2 000 000	-
<i>Kassa och bank</i>	9	1 297 469	2 565 221
Summa omsättningstillgångar		3 622 131	2 869 750
SUMMA TILLGÅNGAR		19 790 492	19 532 055

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		9 860 171	9 860 171
Fond för yttre underhåll		-	81 214
Summa bundet eget kapital		9 860 171	9 941 385
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 107 047	-1 213 030
Årets resultat		109 385	-975 230
Summa fritt eget kapital		-1 997 662	-2 188 260
Summa eget kapital		7 862 509	7 753 125
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 660 104	9 333 104
Summa långfristiga skulder		8 660 104	9 333 104
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 673 000	2 000 000
Leverantörsskulder		146 603	13 113
Övriga skulder		9 214	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		439 062	432 712
Summa kortfristiga skulder		3 267 879	2 445 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 790 492	19 532 055

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	109 385	-975 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	493 944	417 854
	<u>603 329</u>	<u>-557 376</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	603 329	-557 376
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20 133	51 900
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	149 052	-253 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	732 248	-758 496
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	732 248	-758 496
Likvida medel vid årets början	2 565 221	3 323 717
Likvida medel vid årets slut	3 297 469	2 565 221

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>%</i>
-Byggnader	Rak	1 %
-Fastighetsförbättringar, om- och tillbyggnad	Rak	2,5-10 %
-Inventarier	Rak	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 597 508	2 360 843
Hyror	205 800	205 800
Övriga årsavgifter	108 000	108 000
Vidaredebiterad energikostnad	75 903	-
Summa	2 987 211	2 674 643

I årsavgifter ingår värme, vatten. Hushållsel debiteras separat via avi.
Övriga årsavgifter avser bredband och tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga avgifter	3 504	-
Övriga intäkter	7 310	62 947
Erhållet bidrag, elstöd	166 355	-
Summa	177 169	62 947

I övriga avgifter ingår andrahandsavgifter och övriga intäkter avser återbäring från försäkringsbolag.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	404 974	720 072
Uppvärmning	93 883	-
Vatten	111 854	96 570
Renhållning	43 978	43 672
Fastighetsservice	123 293	22 738
Försäkring	49 592	50 683
Kommunikation	105 746	93 842
Löpande underhåll, se specifikation	355 195	444 988
Planerat underhåll	720 849	1 266 675
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 091	69 874
Summa	2 082 455	2 809 114

Från och med räkenskapsår 2023 fördelas energikostnader på elenergi samt uppvärmning

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	215 407	306 658
Summa	215 407	306 658

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	110 000	42 500
Övriga arvode	18 300	37 500
Sociala avgifter	43 892	2 247
Summa	172 192	82 247

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	10 302 388	10 302 388
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde om- och tillbyggnader	11 452 358	11 452 358
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 754 746	21 754 746
Ingående ackumulerad avskrivningar	-7 939 755	-7 521 902
Årets avskrivningar byggnad	-103 024	-26 934
Årets avskrivningar om- och tillbyggnader	-390 920	-390 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 433 699	-7 939 756
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 844 514	2 844 514
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 844 514	2 844 514
Utgående redovisat värde byggnader och mark	16 165 561	16 659 504

År 2023 ändrar föreningen avskrivningsplanen för byggnaden från 385 år till 1% per år. Fastigheten kommer att var helt avskriven år 2116.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	34 000 000	28 000 000	62 000 000
Summa	34 000 000	28 000 000	62 000 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto Swedbank	1 000 000	-
Fasträntekonto Swedbank	1 000 000	-
Summa	2 000 000	-

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 283 379	1 198 484
Swedbank	14 090	1 366 737
Summa	1 297 469	2 565 221

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	4,61 %	2025-06-18	2025-06-18	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	0,75 %	2024-01-25	2024-01-25	2 673 000	2 673 000
Swedbank Hypotek	0,85 %	2026-01-23	2026-01-23	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	1,32 %	2027-06-23	2027-06-23	3 660 104	3 660 104
Summa				11 333 104	11 333 104
Avgår kortfristig del				-2 673 000	-2 000 000
Varav långfristig del				8 660 104	9 333 104

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån. Ingen planerad amortering finns för föreningens lån. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 153 100	18 153 100
Varav obelånade	-2 208 000	-2 208 000
Ställda säkerheter	15 945 100	15 945 100

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter
Helsingborg,

Göran Lindborg

Johanna Nystram

Lars Svensson

Nicodemus Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Thaha Osman
BoRevision AB
av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514639829

Dokument

919 Havet Årsredovisning 2023 digital signering.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-04-08 09:26:06 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-17 17:10:20 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Göran Lindborg (GL)

symagiclife@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thor Göran Arne Lindborg"

Signerade 2024-04-08 09:31:02 CEST (+0200)

Lars Svensson (LS)

lars.svensson.hd@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Svensson"

Signerade 2024-04-08 09:32:23 CEST (+0200)

Johanna Nystram (JN)

johanna.214joy@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA NYSTRAM"

Signerade 2024-04-08 11:25:41 CEST (+0200)

Nicodemus Nilsson (NN)

nicodemusnilsson90@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Håkan Nicodemus Nilsson"

Signerade 2024-04-16 15:08:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514639829

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"

Signerade 2024-04-17 17:10:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havet, org.nr. 716438-4260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havet för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havet för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaperna. 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

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

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne