

Årsredovisning

för

Brf Havtornet

769619-4773

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Havtornet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-10-27 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 2010-11-19. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-16.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Mål och visioner:

Att förvalta Brf Havtornets fastighet på ett sådant sätt att ett tryggt boende kan erbjudas medlemmarna.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst fyra suppleanter. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2023-05-22. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Tony Balogh	Ordförande
Peter Englsperger	Vice ordförande
Joel Lager	Sekreterare
Baraa Jawad	Ledamot
Fia Johannessen	Ledamot
Fredrik Bergman	Suppleant

Valberedning

Styrelsen har gemensamt i uppdrag att finna en valberedning

Revisor

KPMG AB

Huvudansvarig revisor Anna Christiansson

Förvaltning

Brf Havtornet har avtal med HSB om förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning.

Föreningen har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning. Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kviberg 741:34. I denna byggnad finns 42 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 2 929 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är uppförd 2011 med värdeår 2011. Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa Försäkring AB med fullvärdesgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen disponerar 27 st parkeringsplatser.

Lägenheterna har följande fördelning:

12 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2018-2048.

Utförda åtgärder:

2021	Genomförd OVK kontroll
2022	Installation av solceller
2022	Spolning av samtliga ledningsrör i huset
2023	Installation av laddstolpar till elbilsladdning
2023	Byte av vattenmätare

Planerade åtgärder:

2024	Byte DUC:ar (Data Under Central) i källaren
------	---

Samfällighet

Brf Havtornet är med i två samfällighetsföreningar för att bevaka samt tillvarata föreningens intressen via bland annat de fyra styrelsemöten som hålls varje år.

Öster om Bellevue GA:48 är den stora samfälligheten som arbetar för föreningar i området. Öster om Bellevue hanterar de delar av området som en enskild förening inte har ansvar för som exempelvis sopsug för avfallshantering och underhåll av gator.

Kommunen skall ges andelstal i gemensamhetsanläggningen med anledning av planbestämmelse om att viss kvartersmark skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Vi är också med i en mindre marksamfällighet, Kvibergs:11 GA:65 som sköts via Brf Åkerbäret, för de fyra föreningarna i vårt kvarter. Denna samfällighet hanterar bland annat skötsel av innergårdarna som planteringar, belysning, dagvattenledningar, cykelrum samt löpande underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi är fortsatt medlemmar i Bostadsrätterna, en organisation med säte i Stockholm. De hjälper oss med juridiska frågor och är ett stöd i olika frågor.

Brf Havtornet förfogar över en egen hemsida där man kan hitta grundläggande information om föreningen. Denna hemsida har under 2023 uppdaterats vad gäller adress (www.brfhavtornet.se), utseende och innehåll. Vår främsta väg för att få ut information sker via vår grupp på Facebook samt den medlemsinfo i pappersform som vi lägger ut i brevlådorna efter varje styrelsemöte.

Under verksamhetsåret 2023 tog styrelsen beslut om att investera i laddstolpar. Det skedde med hjälp av Compleo i Lund. Investeringen på cirka 700 000 kronor belastade 2023 års bokslut. Det är en stor summa pengar men vi har valt att, på samma sätt som med solcellerna, betala kontant. Bidrag på halva den summan kommer från Naturvårdsverket men de pengarna hade inte hunnit betalas ut innan det blev nytt kalenderår.

Samtliga vattenmätare i alla lägenheter byttes ut under 2023.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	67
Antal medlemmar vid årets slut	67

Under verksamhetsåret har 3 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Ekonomi

Det har rätt och råder osäkra ekonomiska tider och det påverkar även Brf Havtornet. Vi har sammanlagt tre lån hos SEB på sammanlagt 25-26 miljoner kronor där två lades om med ny räntesats i januari och februari 2023. Föreningens uppfattning är att vi har så pass god ekonomi att vi klarar av att hantera de ökande kostnaderna utan att ytterligare behöva höja månadsavgifterna mer än de två (2) procent som vi gör årligen.

Föreningen fortsätter att göra avsättningar till underhållsfonden samtidigt som vi också fortsätter med att amortera på föreningens tre lån hos SEB.

Under 2023 fattade vi beslut om att avsätta en miljon kronor på ett räntebärande konto som ger föreningen ett tillskott i september 2024 på cirka 40 000 kronor. Hellre detta än att våra gemensamma pengar ska ligga kvar i kassan utan att göra någon större nytta.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är: Årsavgift, tillägg för kabel-tv och bredband, tillägg för vatten, tillägg för mätavgifter.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Balansomslutning	90 857	91 531	91 868	92 109
Nettoomsättning	2 298	2 211	2 206	2 138
Resultat efter finansiella poster	-272	40	42	112
Soliditet (%)	79,0	79,0	79,0	78,0
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	718	648	635	622
Årsavgift andel av tot intäkt (%) *	90	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upp med BR	6 291	6 422	6 554	6 685
Skuldsättning kr/kvm	6 291	6 422	6 554	6 685
Sparande kr/kvm *	203	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	9	0	0	0
Energikostnad kr/kvm *	114	0	0	0

Förklaring till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är fasta/tvingande avgifter för medlemmarna

- Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomslutning

- Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

- Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% total skuld dividerat med föreningens årsavgifter

- Energikostnad - Kostnad för el, värme och vatte (inkl avlopp och dagvatten) dividerat med total yta

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023, därav inga värden för tidigare år

Förklaring till negativt resultat:

Osäkerheten kring det rådande ränteläget gör det svårt att hitta rätt nivå vad gäller månadsavgifter. För verksamhetsåret 2025 bör det övervägas om det skall ske en större höjning av månadsavgifterna utöver det som Brf Havtornet har gjort under en lång rad av år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 415 000	19 645 000	2 047 220	-1 929 489	39 508	72 217 239
Avsättning fond enl stadgar			380 000	-380 000		0
Ianspråktagande fond			-75 361	75 361		0
Balanseras i ny räkning				39 508	-39 508	0
Årets resultat					-271 604	-271 604
Belopp vid årets utgång	52 415 000	19 645 000	2 351 859	-2 194 620	-271 604	71 945 635

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 889 981
avsättning fond enl stadgar	-380 000
ianspråktagande fond	75 361
årets förlust	-271 604
	-2 466 224

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 466 224
	-2 466 224

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 298 090	2 211 233
Övriga rörelseintäkter		31 350	0
Summa rörelseintäkter		2 329 440	2 211 233
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 080 914	-1 066 912
Övriga externa kostnader	4	-127 809	-120 670
Personalkostnader	5	-63 475	-62 555
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-791 196	-765 700
Summa rörelsekostnader		-2 063 394	-2 015 837
Rörelseresultat		266 046	195 396
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 289	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 939	-155 894
Summa finansiella poster		-537 650	-155 888
Resultat efter finansiella poster		-271 604	39 508
Resultat före skatt		-271 604	39 508
Årets resultat		-271 604	39 508

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	87 965 999	88 745 400
Inventarier, verktyg och installationer	7	348 787	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 314 786	88 745 400

Summa anläggningstillgångar

88 314 786

88 745 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 363	0
Övriga fordringar		307 176	202 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		471 416	112 789
Summa kortfristiga fordringar		780 955	315 308

Kassa och bank

Kassa och bank		1 761 664	2 469 866
Summa kassa och bank		1 761 664	2 469 866
Summa omsättningstillgångar		2 542 619	2 785 174

SUMMA TILLGÅNGAR

90 857 405

91 530 574

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 060 000	72 060 000
Fond för yttre underhåll	8	2 351 859	2 047 220
Summa bundet eget kapital		74 411 859	74 107 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 194 621	-1 929 489
Årets resultat		-271 604	39 508
Summa fritt eget kapital		-2 466 225	-1 889 981
Summa eget kapital		71 945 634	72 217 239
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	12 001 388	5 881 952
Summa långfristiga skulder		12 001 388	5 881 952
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	6 426 048	12 929 532
Leverantörsskulder		81 189	73 948
Skatteskulder		73 332	94 416
Övriga skulder		0	-1 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329 814	334 695
Summa kortfristiga skulder		6 910 383	13 431 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 857 405	91 530 574

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-271 604

39 508

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

791 196

765 700

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

519 592

805 208

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 363

8 613

Förändring av kortfristiga fordringar

-463 284

-187 864

Förändring av leverantörsskulder

7 241

-44 699

Förändring av kortfristiga skulder

-24 758

52 143

Kassaflöde från den löpande verksamheten

36 428

633 401

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-360 581

-685 021

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-360 581

-685 021

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-384 048

-384 048

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-384 048

-384 048

Årets kassaflöde

-708 201

-435 668

Likvida medel vid årets början

2 469 866

2 905 534

Likvida medel vid årets slut

1 761 665

2 469 866

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	Linjär plan	100 år
Solceller		25 år
Laddstolpar elbilsladdning		10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 934 684	1 896 750
Hyror parkeringsplatser	145 350	144 740
Kabel-tv och bredband	111 888	108 864
Mätavgifter	8 568	8 568
Vatten	48 433	52 299
Elproduktion momspliktig intäkt	14 014	0
Övrigt	35 153	12
	2 298 090	2 211 233

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	108 550	117 763
Serviceavtal	87 771	93 041
El- och nätavgifter	41 147	55 049
Elförbrukning	38 212	118 053
Fjärrvärme	190 096	163 692
Vatten och avlopp	64 383	62 410
Fastighetsförsäkringar	36 564	34 230
Avgift för samfällighet	221 522	211 657
Kabel-tv och bredband	109 172	109 172
Fastighetsskatt	66 738	63 819
	964 155	1 028 886
Reparationer		
Entreer/trappuppgång	1 675	0
El	5 962	3 730
Värme	30 711	26 421
VA/sanitet	0	2 750
Porttelefon/tele/tv/fiber	1 299	0
Hissar	1 751	5 125
	41 398	38 026
Periodiskt underhåll		
Installationer	39 376	0
Ventilation/OVK	35 985	0
	75 361	0
	1 080 914	1 066 912

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Administration och förbrukning	6 422	2 837
Ersättning till revisor	23 250	22 125
Föreningskostnader	6 092	3 311
Ekonomisk förvaltning	72 696	68 792
Mätkostnader	7 402	7 143
Bankkostnader	4 731	4 594
Konsultarvoden	0	4 688
Övriga förvaltningskostnader	6 459	7 180
	127 052	120 670

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvoden till styrelsen	48 300	47 600
Sociala avgifter	15 175	14 955
Summa	63 475	62 555

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 685 020	95 000 000
Inköp	0	685 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 685 020	95 685 020
Ingående avskrivningar	-6 939 620	-6 173 920
Årets avskrivningar	-779 401	-765 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 719 021	-6 939 620
Utgående redovisat värde	87 965 999	88 745 400
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
	79 600 000	79 600 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	79 600 000	79 600 000
	79 600 000	79 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	360 581	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 581	0
Årets avskrivningar	-11 794	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 794	0
Utgående redovisat värde	348 787	0

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	2 047 220	1 667 220
Avsättning enligt stadgar	380 000	380 000
Ianspråktagande årets åtgärder	-75 361	0
	2 351 859	2 047 220

Not 9 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	0,93%	2024-12-28	6 266 000	-112 000	6 154 000
SEB	4,50%	2025-10-28	6 265 484	-112 048	6 153 436
SEB	4,50%	2025-10-28	6 280 000	-160 000	6 120 000
Kortfristig del			-12 929 532	6 503 484	-6 426 048
			5 881 952	6 119 436	12 001 388
Planenlig amortering 2-5 år ca					1 536 192

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	22 940 000	22 940 000
	22 940 000	22 940 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrningen av värmesystemet krånglade under hösten varvid en DUC (Data Under Central) visade sig ha gått sönder. Styrelsen fattade då beslut om att byta alla DUC:ar för värmesystemet, en summa som kommer belasta 2024 års resultat.

Göteborg _____ - _____ - _____

Tony Balogh
Ordförande

Peter Engelsperger
Ledamot

Baraa Jawad
Ledamot

Joel Lager
Ledamot

Fia Johannessen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor