

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Havsstormen
769608-6599

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsstormen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrass som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenheter. De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns i föreningens stadgar, ordningsregler, i bostadsrättslagen samt lagen om ekonomiska föreningar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Vintrie. Föreningen äger fastigheten, (tomten).

Styrelsens arbete

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Med årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel. Styrelsen har avhållit 9 styrelsemöten under verksamhetsåret.

Medel avsätts årligen i fond till det planerade underhållet.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not 9.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Bostadsrätterna. Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 25 juni 2024.

Styrelsens sammansättning under räkenskapsåret

Ordinarie styrelseledamöter:

Peter Lindqvist, ordförande

Agnes Hedberg, sekreterare

Karin Gillsbro, kassör

Anders Lundqvist, Utemiljö

Tomi Poikulainen, Teknik

Internrevisorer

Helene Holmström

Revisor extern

Forvis Mazars AB

Rasmus Grahn

Valberedning

Rasmus Bergrensson (sammankallande) och Monika Henriksen

Information om fastigheten och lägenhetsuppgifter

Byggnaderna uppfördes av Hemgården AB under 2009/2010 och ligger i Malmö kommun med beteckningen Husmannen 2. Föreningen förvärvade fastigheten och byggnaderna 2011-05-04.

Föreningens byggnader utgörs av 4 flerfamiljshus och 28 radhus som upplåts med bostadsrätt. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Bostadsrätterna.

På fastigheten finns 44 boendeparkeringar och 13 gästparkeringar.

Den totala boytan uppgår till 4792 kvm och är fördelad på följande sätt:

3 rok 8 bostäder

4 rok 36 bostäder

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Finansiering

Föreningen har en mycket god ekonomi med en tillhörande hög likviditet. Överlikviditeten är placerad på ett räntebärande konto hos SBAB och SEB.

Föreningens lån är placerade enligt följande:

SBAB 10 år, belopp 15 702 740 kr, ränta 1,06 %, villkorsändring 2029-10-11

SEB 1 år, belopp 12 665 116 kr, ränta 2,99 %, villkorsändring 2025-09-28

SEB 1 år, belopp 12 665 115 kr, ränta 2,99 %, villkorsändring 2025-09-28

SEB 1 år, belopp 13 915 115 kr, ränta 2,82 %, villkorsändring 2025-10-28

Årsavgifter

Styrelsen beslutade under 2023 att höja årsavgifterna med totalt 10 % på grund av ökade driftskostnader och ökade räntekostnader, därefter har inga ytterligare höjningar skett. Årets resultat visar på ett balanserat resultat och en harmonisering av intäkter och kostnader. Trots minskad elförbrukning har kostnaderna stigit ännu mer.

Miljö

Föreningen har 3 grundvattenpumpar som på ett energieffektivt sätt levererar värme och tappvarmvatten.

Föreningen har avtal med Enkla Elbolaget som levererar grön el.

Föreningen ersätter fortlöpande gatubelysningen med energisnåla LED-lampor.

Vintrie Samfällighetsförening

Föreningen är delägare i Vintrie samfällighetsförening som bildades september 2016. Föreningen har 31 andelar utav totalt 98. Föreningens avgift till samfälligheten uppgick 2024 till sek 49 600 (42 700).

Föreningen hyr även lokal av samfälligheten för att förvara föreningens maskiner och övriga tillbehör.

Föreningen har sitt säte i Vintrie.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Projektet glasning av pergolor på 2:a våningen flerfamiljshusen huskropp 3,4 har färdigställts. Huskropp 2 ska montering av glas ske sedan är glasningen färdigställd. Upptagsbrunn 3 som försörjer värmepump 1 har slangen fått förlängas med 10 m då det var otillräckligt vattenflöde på 30 m djup.

Två trädgårdsdagar har anordnats under året. Skyffling av gångar, lekytor, vertikalskärning och toppdressing av gräsytor. Gavlarna på husen har sprutats med algmedel för att få bort algerna. Insatsen visade sig effektiv. Ommålning av fönster och reparationer av vissa av dessa har gjorts.

Glöggmingel anordnades i sedvanlig ordning.

Styrelsen beslutade att flytta över lånen från Handelsbanken till SEB då de gav oss bättre räntevillkor. Lånen är uppdelade i ungefär lika storlek så vi kan placera dessa och minska räntekänsligheten över tiden när dessa binds. Lånen ligger fördelade där det ena bands på 1 år och övriga på 3 månaders Stibor ränta. Villkorsförändring är 2025-09-28 gällande lån SEK 12.665.116 och SEK 12.665.115. Villkorsförändring för lån SEK 13.915.115 är 2025-10-28. Överlikviditet är placerad hos SBAB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 275	3 683	3 373	3 263
Resultat efter finansiella poster	88	-156	-168	-197
Soliditet (%)	60,5	60,5	59,5	59,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	892	769	704	681
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 467	11 613	12 072	12 218
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 467	11 613	12 072	12 218
Sparande per kvm (kr/kvm)	222	171	167	159
Räntekänslighet (%)	12,9	15,1	17,1	17,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	166	206	147
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	94,1	98,4	88,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 285 000	2 567 021	809 017	-156 412	87 504 626
Disposition av föregående års resultat:			-156 412	156 412	0
Avsättning till underhållsfond		284 844	-284 844		0
Årets resultat				88 176	88 176
Belopp vid årets utgång	84 285 000	2 851 865	367 761	88 176	87 592 802

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	652 605
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 844
årets vinst	88 176
	455 937

disponeras så att	
i ny räkning överföres	455 937
	455 937

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 275 127	3 683 102
Övriga rörelseintäkter	3	0	229 235
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 275 127	3 912 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 576 778	-1 589 457
Övriga externa kostnader		-149 846	-121 354
Personalkostnader	5	-153 235	-141 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-977 415	-977 415
Summa rörelsekostnader		-2 857 274	-2 829 581
Rörelseresultat		1 417 853	1 082 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 457	114 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 432 134	-1 353 605
Summa finansiella poster		-1 329 677	-1 239 168
Resultat efter finansiella poster		88 176	-156 412
Resultat före skatt		88 176	-156 412
Årets resultat		88 176	-156 412

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	139 827 253	140 490 861
Inventarier, verktyg och installationer	7	120 096	159 903
Summa materiella anläggningstillgångar		139 947 349	140 650 764
Summa anläggningstillgångar		139 947 349	140 650 764
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		655 479	8 739
Övriga fordringar		475 486	276 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 886	66 264
Summa kortfristiga fordringar		1 202 851	351 044
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 599 671	3 587 118
Summa kassa och bank		3 599 671	3 587 118
Summa omsättningstillgångar		4 802 522	3 938 162
SUMMA TILLGÅNGAR		144 749 871	144 588 926

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

84 285 000

84 285 000

Underhållsfond

2 851 865

2 567 021

Summa bundet eget kapital

87 136 865

86 852 021

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

367 761

809 017

Årets resultat

88 176

-156 412

Summa fritt eget kapital

455 937

652 605

Summa eget kapital

87 592 802

87 504 626

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15 002 740

29 617 855

Summa långfristiga skulder

15 002 740

29 617 855

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

39 945 346

26 030 231

Leverantörsskulder

327 891

311 801

Skatteskulder

578 240

558 236

Övriga skulder

37 109

34 519

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 265 743

531 658

Summa kortfristiga skulder

42 154 329

27 466 445

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

144 749 871

144 588 926

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		88 176	-156 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	1 006 754	977 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 094 930	821 003
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-646 740	548 147
Förändring av kortfristiga fordringar		-202 772	-306 926
Förändring av leverantörsskulder		16 090	107 669
Förändring av kortfristiga skulder		725 045	-453 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten		986 553	716 298
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-274 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-274 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-700 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-2 200 000
Årets kassaflöde		12 553	-1 483 702
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 587 118	5 070 820
Likvida medel vid årets slut		3 599 671	3 587 118

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Underhåll/underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 259 081	3 678 644
Övrigt	16 046	4 458
	4 275 127	3 683 102

I föreningens årsavgifter ingår parkering, värme, varm och kallvatten, fiber med 1000/1000 lina, Tv basutbud, soptömning, bostadstillägg, del av kostnaden för driften av Vintrie samfällighetsförening.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	229 235
	0	229 235

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-189 841	-261 930
El	-614 676	-634 840
Vatten och avlopp	-194 141	-160 502
Soptömning	-75 853	-78 307
Försäkringspremier	-100 433	-90 628
TV/Bredband	-109 054	-77 790
Fastighetsskatt	-292 780	-285 460
	-1 576 778	-1 589 457

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	114 600	107 000
Intern revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	36 635	32 355
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	153 235	141 355

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 960 687	149 960 687
Inköp	274 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 234 687	149 960 687
Ingående avskrivningar	-9 469 826	-8 532 218
Årets avskrivningar	-937 608	-937 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 407 434	-9 469 826
Utgående redovisat värde	139 827 253	140 490 861
Taxeringsvärden byggnader	62 142 000	60 242 000
Taxeringsvärden mark	32 806 000	25 520 000
	94 948 000	85 762 000
Bokfört värde byggnader	84 527 253	85 190 861
Bokfört värde mark	55 300 000	55 300 000
	139 827 253	140 490 861

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 441	350 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 441	350 441
Ingående avskrivningar	-190 538	-150 731
Årets avskrivningar	-39 807	-39 807
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 345	-190 538
Utgående redovisat värde	120 096	159 903

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	34 425	31 583
Övriga interimfordringar	37 461	34 681
	71 886	66 264

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 578	36 298
Förutbetalda avgifter	1 064 772	354 924
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 393	140 437
	1 265 743	531 659

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
	65 000 000	65 000 000

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	977 415	977 415
Räntor	29 339	0
	1 006 754	977 415

Vintrie den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Ordförande

Karin Gillsbro
Kassör

Anders Lundqvist

Tomi Poikulainen

Agnes Hedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Forvis Mazars AB

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

Helene Holmström
Internrevisor

PENNEO

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

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

Tomi Kalevi Poikulainen

Styrelseledamot

Serienummer: 93739754066362[...]6f2d2291f54a9

IP: 155.137.xxx.xxx

2025-06-04 08:21:58 UTC



AGNES HEDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 296289c51ef056[...]ad0617d3cb00b

IP: 185.121.xxx.xxx

2025-06-04 08:30:45 UTC



Kurt Peter Göran Lindqvist

Styrelseledamot

Serienummer: b4a7c26a42dc3d[...]d6b7b1515df3f

IP: 141.98.xxx.xxx

2025-06-04 11:36:32 UTC



KARIN GILLSBRO CARRILLO

Styrelseledamot

Serienummer: 231c2f0b25bf61[...]d7d3208e07f90

IP: 195.198.xxx.xxx

2025-06-04 14:37:12 UTC



ANDERS LUNDQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: da97814ff21724[...]6df15e83a7407

IP: 62.119.xxx.xxx

2025-06-07 18:43:35 UTC



HELÉN HOLMSTRÖM

Revisor

Serienummer: 5b5220c56b792b[...]9cdeb5ee9c748

IP: 155.137.xxx.xxx

2025-06-07 19:53:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

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

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

Johan Rasmus Grahn

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: cf377db0d9634a[...]41d2790559811

IP: 78.70.xxx.xxx

2025-06-08 17:50:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.