

Årsredovisning 2024

Brf Havsbrynet

769638-7088



Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsbrynet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandformen 1	2023	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 148 bostadsrätter och en gästlägenhet om totalt 11 373 kvm och 1 lokal om 86 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Nilsson (omval)	Ordförande
Roger Sigvant (omval)	Styrelseledamot
Roger Kellerman (omval)	Styrelseledamot
John Jörgensen (avgick 17 december 2024)	Styrelseledamot
Magdalena Beck (omval)	Styrelseledamot
Tommy Johansson (nyval)	Styrelseledamot
Jane Yvonne Carlsson (nyval)	Styrelseledamot
August Palm (omval)	Suppleant
Konstantinos Viglas (nyval)	Suppleant

Valberedning

Inger Jarl-Beck (omval)

Samman kallande

Christina Löfberg Kaij (omval)

Sandra Giv (omval)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi gjort följande:

- Vi har förbättrat säkerheten genom att
 - o Vi har installerat kameraövervakning i garage och i källargångar, med 13 kameror.
 - o Vi har bytt ut alla taggarna till vårt inpasseringssystem.
- Vi har uppgraderat vår gästlägenhet, vi har utökat antal sängplatser genom inköp av en bäddsoffa och vi har gjort den trevligare och mer användarvänlig
 - Vår hyresgäst, vinbaren, Lilla Tabberaset, påbörjade sin verksamhet i juni 2024.
 - Vi har målat golven i vårt återvinningsrum och infört veckostädning.
 - Nya trivselregler har skrivits och publicerats.

- Ny garagepolicy har skrivits och publicerats.
- Ljusarmaturerna i badrumstaken har bytts ut i alla lägenheter.
- Vi har bildat en Trivselkommitté.
- Föreningen har blivit medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånestrategi

Styrelsen har utvecklat en strukturerad lånestrategi som inkluderar lån med 3–5 olika löptider. De flesta lån ska ha en löptid på minst ett år, och endast ett av dessa får vara rörligt. För att minska risken vid ränteförändringar ska räntebindningsperioderna för lånen inte överlappa, vilket säkerställer att endast ett lån påverkas åt gången. Vid omläggning av lån ska de nya lånen inkludera en amortering på minst 1 %, med möjlighet till extra amortering.

Lån och amorteringar

Vi har följande lån:

SEB: 40 008 500 kr; ränta 4,95 %; amortering 0,4 %; förfallodag 2025-06-28.

SEB: 40 008 500 kr; ränta 4,76 %; amortering 0,4 %; förfallodag 2026-06-28.

SEB: 40 008 500 kr; ränta 4,58 %; amortering 0,4 %; förfallodag 2027-06-28.

SHB: 37 810 000 kr; ränta 3,07 %; amortering 1,0 %; förfallodag 2028-06-30.

Vid omläggningen av lån i juni gjordes en extra amortering på 2 000 000 kr.

Sparkonto

Vi har cirka 2 500 000 kr placerat på placeringskonton hos SHB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6,5%.

Förändringar i avtal

Vi har under året förhandlat om följande avtal:

Ekonomisk förvaltning

Vi har tecknat ett nytt avtal med Nabo på två år.

Teknisk förvaltning

Vi har tecknat ett nytt avtal med Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) på två år.

Grönyteskötsel

Vi har tecknat ett avtal med Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) på två år från och med 2025-01-01. Detta innebär att avtalet med Växtkraft i Skåne Tranås har avslutats.

Parkeringsövervakning

Vi har tecknat ett nytt avtal med Avarn Security om parkeringsövervakning i vårt garage.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 232. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 232 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 233 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 26. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 473 787	5 180 491	-	-
Resultat efter fin. poster	-4 769 133	3 620 138	-	-
Soliditet (%)	77	74	-	-
Yttre fond	338 760	90 489	-	-
Taxeringsvärde	450 891 000	371 300 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	809	553	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	76	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 976	14 229	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 976	14 229	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	61	564	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	17	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	82	49	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	17	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	84	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,24	25,73	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 702 295 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årsredovisningen för 2024 visar ett mindre underskott om avskrivningar läggs tillbaka. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna avtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	406 805 710	-	12 042 290	418 848 000
Upplåtelseavgifter	116 939 750	-	3 188 700	120 128 450
Fond, yttre underhåll	0	-	338 760	338 760
Balanserat resultat	0	3 620 138	-338 760	3 281 378
Årets resultat	3 620 138	-3 620 138	-4 769 133	-4 769 133
Eget kapital	527 365 598	0	10 461 857	537 827 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 281 378
Årets resultat	-4 769 133
Totalt	-1 487 754
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	338 760
Att från yttre fond i anspråk ta	-43 043
Balanseras i ny räkning	-1 783 471
	-1 487 754

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 473 787	5 180 491
Övriga rörelseintäkter	3	4	2
Summa rörelseintäkter		10 473 790	5 180 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 618 329	-1 387 590
Övriga externa kostnader	9	-319 374	-86 406
Personalkostnader	10	-72 233	-17 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 506 006	-2 745 078
Summa rörelsekostnader		-9 515 942	-4 236 266
RÖRELSERESULTAT		957 848	944 227
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		136 886	6 576 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 863 867	-3 900 507
Summa finansiella poster		-5 726 981	2 675 911
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 769 133	3 620 138
ÅRETS RESULTAT		-4 769 133	3 620 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	693 955 132	699 270 924
Summa materiella anläggningstillgångar		693 955 132	699 270 924
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		693 955 132	699 270 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		302 669	396 198
Övriga fordringar	13	146 846	1 488 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	166 066	298 133
Summa kortfristiga fordringar		615 581	2 182 943
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 058 872	10 253 828
Summa kassa och bank		3 058 872	10 253 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 674 454	12 436 771
SUMMA TILLGÅNGAR		697 629 586	711 707 695

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		538 976 450	523 745 460
Fond för yttre underhåll		338 760	0
Summa bundet eget kapital		539 315 210	523 745 460
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 281 378	0
Årets resultat		-4 769 133	3 620 138
Summa fritt eget kapital		-1 487 754	3 620 138
SUMMA EGET KAPITAL		537 827 456	527 365 598
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	0	21 081 042
Skulder till kreditinstitut	16	117 125 000	120 025 500
Övriga långfristiga skulder		70 000	0
Summa långfristiga skulder		117 195 000	141 106 542
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		40 710 500	40 652 500
Leverantörsskulder		181 276	268 710
Skatteskulder		0	114 172
Övriga kortfristiga skulder		597 720	1 164 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 117 634	1 035 262
Summa kortfristiga skulder		42 607 130	43 235 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		697 629 586	711 707 695

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	957 848	944 227
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 506 006	2 745 078
	6 463 854	3 689 305
Erhållen ränta	136 886	6 576 418
Erlagd ränta	-5 859 495	-3 900 507
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	741 245	6 365 216
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 567 362	-916 689
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-690 797	906 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 617 810	6 355 496
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-190 214	-138 545 711
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190 214	-138 545 711
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	15 230 990	333 264 821
Upptagna lån	40 089 000	161 000 000
Amortering av lån	-42 931 500	-322 000
Förändring av checkräkningskredit	-21 081 042	-352 389 249
Depositioner	70 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 622 552	141 553 572
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 194 956	9 363 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 253 828	890 471
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 058 872	10 253 828

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsbrynet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 225 886	3 918 703
Hysesintäkter, lokaler	92 521	85 405
Hysesintäkter, p-platser	1 001 808	466 499
Kabel-TV/Bredband	262 650	133 897
Intäktssreduktion	-20 265	0
Vatten	188 307	191 336
El	642 438	360 378
Övriga intäkter	80 442	24 274
Summa	10 473 787	5 180 491

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	4	2
Summa	4	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	127 692	43 689
Besiktning och service	162 462	62 475
Städning	172 461	92 313
Övrigt	185 625	0
Snöskottning	33 671	0
Summa	681 911	198 477

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 371	0
Bostäder	650	0
Soprum/miljöanläggning	0	33 851
Dörrar och lås/porttele	66 335	2 129
Övriga gemensamma utrymmen	15 304	0
VA	8 319	1 097
El	10 890	0
Kabel-tv/bredband	0	205 418
Hissar	17 654	-67 225
Tak	14 582	0
Garage och p-platser	0	1 181
Temp. rep und eller projekt	-61 875	61 875
Summa	88 229	238 326

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	40 000	0
Balkonger	3 043	0
Summa	43 043	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	737 557	-196 524
Uppvärmning	955 106	556 219
Vatten	419 362	191 868
Sophämtning	77 587	113 021
Summa	2 189 612	664 584

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	179 683	70 431
Bredband	336 940	0
Fastighetsskatt	98 910	215 772
Summa	615 533	286 203

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	45 636	7 595
Övriga förvaltningskostnader	117 028	16 311
Juridiska kostnader	4 396	0
Revisionsarvoden	16 188	0
Ekonomisk förvaltning	136 127	62 500
Summa	319 374	86 406

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	15 600
Sociala avgifter	12 233	1 592
Summa	72 233	17 192

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 857 431	3 900 200
Övriga räntekostnader	6 436	307
Summa	5 863 867	3 900 507

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	702 016 002	153 000 000
Årets inköp	190 214	549 016 002
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	702 206 216	702 016 002
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 745 078	0
Årets avskrivning	-5 506 006	-2 745 078
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 251 084	-2 745 078
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	693 955 132	699 270 924
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>153 000 000</i>	<i>153 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	336 891 000	257 300 000
Taxeringsvärde mark	114 000 000	114 000 000
Summa	450 891 000	371 300 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	65 611	77 141
Skattefordringar	0	1 150 982
Övriga fordringar	81 235	260 489
Summa	146 846	1 488 612

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 471	115 330
Försäkringspremier	154 611	148 760
Bredband	-54 141	0
Förvaltning	28 125	34 043
Summa	166 066	298 133

NOT 15, CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	0	-21 081 042
Summa	0	-21 081 042

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-06-28	4,95 %	40 008 500	40 169 500
SEB	2026-06-28	4,76 %	40 008 500	40 169 500
SEB	2027-06-28	4,58 %	40 008 500	40 169 500
SEB	2024-06-28	5,10 %		40 169 500
Stadshypotek	2028-06-28	3,07 %	37 810 000	
Summa			157 835 500	160 678 000
Varav kortfristig del			40 710 500	40 652 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 153 520 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304	18 381
El	97 467	19 822
Uppvärmning	117 091	171 111
Utgiftsräntor	47 644	43 272
Vatten	44 193	43 088
Förutbetalda avgifter/hyror	810 935	739 588
Summa	1 117 634	1 035 262

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	644 000 000	644 000 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Anders Nilsson
Ordförande

Roger Sigvant
Styrelseledamot

Roger Kellerman
Styrelseledamot

Magdalena Beck
Styrelseledamot

Tommy Johansson
Styrelseledamot

Jane Yvonne Carlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsbrynet för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsbrynet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor