



Välkommen till årsredovisningen för Brf Havslyckan

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. 4
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 Uddevalla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-15 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skälläckeröd 1:12	2021	Uddevalla
Skälläckeröd 1:45	2021	Uddevalla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 901 kvm och 2 lokaler om 1 169 kvm. Byggnadernas totalyta är 3070 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stig Runesson	Ordförande
Lina Christiansen	Kassör, administratör
Anna Heléne Johansson	Suppleant
Jan Olof Lidslot	Suppleant
Hanna Zettergren	Styrelseledamot
Michellé Ruaro	Styrelseledamot
Robert Hedlund	Styrelseledamot

Valberedning

Rolf Andersson
Andreas Van Den Gronden

Firmateckning

Firma tecknas av två av styrelsens ledamöter

Revisorer

Daniel Kero Ljungberg	Revisor	
Jennifer Jansson	Revisor	
Johanna Gustafsson	Auktoriserad revisor	WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Kontroll, justering och filterbyte ventilationsanläggningar

Planerade underhåll

2025 ● Obligatorisk ventilationskontroll samt filterbyte

Avtal med leverantörer

El och värme	Uddevalla Energi AB
Fastighetsförvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Emery Fastighetsservice AB
Hisservice och larm	GL Hiss & Atomatik AB
Tv, internet	Telia Sverige AB
Vatten och avlopp	Uddevalla Vatten AB
Ventilation och filterservice	Bohusläns Ventilation AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen hade ett informationsmöte för medlemmarna 2024-11-14.

Två städdagar hölls, en på våren och en på hösten.

En planerad trivselaktivitet på sommaren fick ställas in pga oväder.

4 lägenheter har bytt ägare under verksamhetsåret, lgh 5, 14, 25 och 26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes 12% f.o.m. 1/5

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 4% och 2024-05-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Leila Movement har omförhandlats.

Övriga uppgifter

Styrelsen har tagit in offerter på utförande av energideklaration.

Med undantag av några få undantag har garantianmärkningar åtgärdats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 748 134	2 443 035	1 076 873	-
Resultat efter fin. poster	-548 845	-722 290	-100 066	-
Soliditet (%)	63	64	61	-
Yttre fond	238 330	150 850	43 750	-
Taxeringsvärde	40 037 000	40 042 000	20 184 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 208	1 052	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	81,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	20 977	21 009	22 751	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 989	13 009	14 088	-
Sparande per kvm totalyta, kr	89	26	77	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	29	25	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	60	19	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	24	6	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	120	113	49	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,22	3,64	-	-
Räntekänslighet (%)	17,37	19,96	-	-

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 (totalt 22 148 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

Som redogjorts i årsbokslut 2023 så prognostiserar det i den ursprungliga ekonomiska planen negativa årsresultat de första sex åren. På grund av kraftigt höjda räntor har det negativa resultatet blivit större. Vi har dock satt in åtgärder, t.ex höjningar av avgifter med 12% 2023 och 2024 samt beslutat om en mindre avgiftshöjning 2025. Med dessa åtgärder samt omförhandlingar av lån bedömer styrelsen att vi har goda möjligheter nå positiva årsresultat enligt den ursprungliga ekonomiska planen. Vi har också säkerställt att vi har en stabil likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	70 895 000	-	-	70 895 000
Fond, yttre underhåll	150 850	-7 570	95 050	238 330
Balanserat resultat	-250 916	-714 720	-95 050	-1 060 686
Årets resultat	-722 290	722 290	-548 845	-548 845
Eget kapital	70 072 644	0	-548 845	69 523 798

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-965 636
Årets resultat	-548 845
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 050
Totalt	-1 609 532

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 609 532

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	2 748 134	2 443 035
Övriga rörelseintäkter	3	-819	6 062
Summa rörelseintäkter		2 747 315	2 449 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-710 690	-718 658
Övriga externa kostnader	9	-99 595	-131 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-810 372	-810 372
Summa rörelsekostnader		-1 620 657	-1 660 233
RÖRELSERESULTAT		1 126 658	788 864
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 426	7 974
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 684 929	-1 519 128
Summa finansiella poster		-1 675 503	-1 511 154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-548 845	-722 290
ÅRETS RESULTAT		-548 845	-722 290

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	108 973 333	109 779 409
Maskiner och inventarier	12	11 101	15 397
Summa materiella anläggningstillgångar		108 984 434	109 794 806
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 984 434	109 794 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 143	12 554
Övriga fordringar	13	804 502	536 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 994	18 931
Summa kortfristiga fordringar		898 639	568 270
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		898 639	568 270
SUMMA TILLGÅNGAR		109 883 072	110 363 076

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 895 000	70 895 000
Fond för yttre underhåll		238 330	150 850
Summa bundet eget kapital		71 133 330	71 045 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 060 686	-250 916
Årets resultat		-548 845	-722 290
Summa fritt eget kapital		-1 609 532	-973 206
SUMMA EGET KAPITAL		69 523 798	70 072 644
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 065 500	39 877 000
Summa långfristiga skulder		16 065 500	39 877 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 811 500	61 500
Leverantörsskulder		62 401	35 288
Skatteskulder		48 740	23 240
Övriga kortfristiga skulder		12 845	6 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	358 288	287 108
Summa kortfristiga skulder		24 293 774	413 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 883 072	110 363 076

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 126 658	788 864
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	810 372	810 372
	1 937 030	1 599 236
Erhållen ränta	9 426	7 974
Erlagd ränta	-1 633 900	-1 677 433
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	312 556	-70 223
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 150	253 326
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	79 313	-51 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305 719	131 148
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 250 000
Amortering av lån	-61 500	-3 311 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-61 500	-61 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	244 219	69 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	536 545	466 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	780 764	536 545

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havslyckan 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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 %
Maskiner och inventarier	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2 273 891	1 979 003
Hysesintäkter lokaler, moms	420 639	407 148
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	0	500
Vatten, moms	4 824	9 900
El, moms	24 051	21 449
Uppvärmning, moms	9 423	9 096
Avfallshantering, moms	2 387	0
Övernattnings-/gästlägenhet	2 600	6 600
Övernattnings-/gästlägenhet, moms	1 000	0
Fakturerade kostnader	0	2 439
Påminnelseavgift	360	120
Dröjsmålsränta	203	217
Pantsättningsavgift	2 292	2 625
Överlåtelseavgift	5 732	3 939
Administrativ avgift, moms	245	0
Administrativ avgift	490	0
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	2 748 134	2 443 035

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	3 458
Övriga intäkter	-1 819	2 604
Övriga intäkter, moms	1 000	0
Summa	-819	6 062

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	119 815	64 647
Fastighetsskötsel utöver avtal	942	3 926
Larm och bevakning	7 277	808
Städning utöver avtal	0	7 651
Hissbesiktning	5 903	0
Brandskydd	1 385	0
Gårdkostnader	2 026	2 380
Gemensamma utrymmen	0	8 258
Sopphantering	0	11 316
Snöröjning/sandning	11 664	2 541
Serviceavtal	37 921	23 388
Förbrukningsmaterial	1 869	18 093
Summa	188 802	143 008

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	625
Bastu/pool	0	3 417
Värmeanläggning/undercentral	0	21 720
Elinstallationer	0	12 134
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 544	1 848
Summa	2 544	39 745

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	-7 570
Summa	0	-7 570

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	85 237	89 008
Uppvärmning	196 131	184 548
Vatten	86 783	72 551
Sophämtning/renhållning	24 995	14 165
Summa	393 145	360 273

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 906	35 438
Kabel-TV	19 959	0
Bredband	53 835	96 492
Fastighetsskatt	25 500	23 240
Korr. fastighetsskatt	0	28 032
Summa	126 199	183 202

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	771	27 038
Juridiska åtgärder	0	14 897
Inkassokostnader	516	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 100	23 499
Fritids och trivselkostnader	1 674	3 188
Föreningskostnader	1 900	3 454
Förvaltningsarvode enl avtal	43 951	42 179
Överlåtelsekostnad	8 024	5 514
Pantsättningskostnad	3 440	3 152
Korttidsinventarier	2 090	2 900
Administration	3 579	4 210
Konsultkostnader	9 812	1 173
Summa	99 595	131 204

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 684 929	1 513 609
Dröjsmålsränta	0	204
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	5 315
Summa	1 684 929	1 519 128

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 921 350	110 921 350
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 921 350	110 921 350
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 141 941	-335 865
Årets avskrivning	-806 076	-806 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 948 017	-1 141 941
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 973 333	109 779 409
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 313 806</i>	<i>30 313 806</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 324 000	34 324 000
Taxeringsvärde mark	5 713 000	5 718 000
Summa	40 037 000	40 042 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 483	21 483
Utgående anskaffningsvärde	21 483	21 483
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 086	-1 790
Avskrivningar	-4 296	-4 296
Utgående avskrivning	-10 382	-6 086
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 101	15 397

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 738	240
Transaktionskonto	201 622	164 571
Borgo räntekonto	579 142	371 974
Summa	804 502	536 785

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	35 132	18 931
Förutbet kabel-TV	3 992	0
Förutbet bredband	10 767	0
Upplupna intäkter	2 103	0
Summa	51 994	18 931

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Solifast Finansiering KB	2027-09-15	4,07 %	10 100 000	10 100 000
Solifast Finansiering KB	2025-09-15	3,50 %	20 200 000	20 200 000
Prevestor AB	2025-09-30	2,73 %	2 840 000	2 840 000
Helm Properties AB	2032-09-15	2,73 %	4 821 600	4 870 800
Strandala Fastigheter AB	2032-09-15	2,73 %	1 205 400	1 217 700
Strandala Förvaltning AB	2025-09-30	2,73 %	710 000	710 000
Summa			39 877 000	39 938 500
Varav kortfristig del			23 811 500	61 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 569 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	181	0
Uppl kostn el	7 914	10 516
Uppl kostnad Värme	23 786	24 537
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	21 000
Uppl kostn räntor	70 412	19 383
Uppl kostnad Sophämtning	1 964	0
Förutbet hyror/avgifter	233 031	211 672
Summa	358 288	287 108

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Energideklaration har färdigställts av AFRY, och blivit registrerad i januari 2025, där varje huskropp redovisas separat. Beslut om avgiftshöjning med 2% from 1/6 har tagits av styrelsen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uddevalla

Hanna Zettergren
Styrelseledamot

Lina Christiansen
Kassör, administratör

Michellé Ruaro
Styrelseledamot

Robert Hedlund
Styrelseledamot

Stig Runesson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

WeAudit Sweden AB
Johanna Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 18:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 18.03.2025 13:21

DOCUMENT ID:

rkbT4r1P2ke

ENVELOPE ID:

rygnNryD31x-rkbT4r1P2ke

DOCUMENT NAME:

Brf Havslyckan, 769639-1395 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STIG RUNESSON stigrunesson@hotmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 16:16 18.03.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 46.21.99.19
2. ROBERT HEDLUND ewa.hedlund53@hotmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 16:43 19.03.2025 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.43.25
3. LINA CHRISTIANSEN lina.christiansen@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 18:36 19.03.2025 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.153.161
4. HANNA BIRGITTA ZETTERGREN zettergren77@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 18:41 18.03.2025 20:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.32.154
5. MICHELLÉ RUARO michell@klocktornetdestilleri.se	Signed Authenticated	24.03.2025 13:57 24.03.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.9
6. Karin Johanna Gustafsson johanna.gustafsson@weaudit.se	Signed Authenticated	24.03.2025 18:05 24.03.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.56.48

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havslyckan

Org.nr 769639-1395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havslyckan för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Brf Havslyckan för räkenskapsåret 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, 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.

Göteborg per det datum som framgår av elektronisk signatur nedan

WeAudit Sweden AB

Johanna Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 18:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 18.03.2025 13:21

DOCUMENT ID:

rkT4SkPnkl

ENVELOPE ID:

HJ2EH1Pnkg-rkT4SkPnkl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 - Brf Havslyckan.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Johanna Gustafsson	 Signed	24.03.2025 18:06	eID	Swedish BankID
johanna.gustafsson@weaudit.se	Authenticated	24.03.2025 18:06	Low	IP: 78.69.56.48

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed