

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Havslättshöjden

769636-6850

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havslättshöjden, 769636-6850 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Havslättshöjden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-09-06.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Blyet 5 i Oskarshamn som uppfördes 2022. Fastigheten består av 24 lägenheter.

Adresser: Ekorrvägen 7 - 13.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
16	3	1072
8	4	662
24		1 734

Bilplatser

Fastigheten har 25 st bilplatser, 4 besöksparkeringar samt 2 parkeringar för rörelsehindrade.

Fastighetens tekniska status

Byggnaden är uppförd under 2022 och har ett minimalt underhållsbehov de närmsta åren.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 34 medlemmar och vid årets slut 34 medlemmar.

Överlåtelse

24 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 15 maj 2024

Susan Ekström	Ordförande
Carmen Lara Johnsson	Ledamot
Eva Nimeryd	Ledamot
Birger Karlsson	Ledamot
Mia Berkeskär, avgått 241216	Ledamot
Peter Berkeskär, avgått 241216	Suppleant
Dennis Lindqvist	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två av ledamöterna i föreningen.

Revisorer

Ordinarie: Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har totalt sju styrelsemöten hållits.

I slutet av mars slutfördes radonmätningen och föreningen erhöll analysrapporter för de lägenheter där mätning utförts.

Under våren uppfördes en redskapsbod på föreningens mark.

I oktober utfördes energideklaration; villkorsändring förhandlades för ett av föreningens lån.

Garantibesiktning utfördes i november.

Under året har avläsning av vattenmätarna skett fyra gånger och filterbyte har utförts i samtliga värmepumpar i lägenheterna.

Utöver detta hanterades även andra löpande och återkommande ärenden såsom dokumenthantering, medlemsfrågor, felanmälningar, fakturor, e-postkontakt, information till medlemmarna, m.m.

Styrelsen har även haft fortsatt kontakt med GBJ för uppföljning av kvarstående garantiärenden.

/Styrelsen

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -466 941kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Tills en underhållsplan är upprättad görs en avsättning till underhållsplanen med 32kr per kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd.

Föreningen visar ett resultat om -466 941kr där avskrivningar ingår med -819 025kr. Avskrivning är en beräknad värdeminskning se not 6.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr
Nettoomsättning	1 860 545	1 540 867	207 123	
Resultat efter finansiella poster	-466 941	-655 972	-111 906	
Soliditet, %	66,1	66,1	66	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	1 073	889	115	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter % 99		97	-	
Lån, kr/m ²	13 215	13 355	13 495	
Genomsnittlig skuldränta, %	4,61	4,13	1,07	
Räntekänslighet %	12	15	-	
Sparande per kr/m ²	203	94	-	
Energi kostnad kr/m ²	74	59	-	
Driftskostnad, kr/m ²	183	189	-	

Årsredovisning upprättad enligt K3.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	46 600 000		-111 906	-655 972	45 832 122
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-655 972	655 972	
Underhållsfond, avsättning		55 000	-55 000		
Årets resultat				-466 941	-466 941
Vid årets slut	46 600 000	55 000	-822 878	-466 941	45 365 181

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-822 878
årets resultat	-466 941
Totalt	-1 289 819
Avsättning till fond för yttre underhåll	55 000
Balanseras i ny räkning	-1 344 819
Summa	-1 289 819

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1 860 545	1 540 867
Övriga rörelseintäkter		26 981	26 147
		<u>1 887 526</u>	<u>1 567 014</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-317 259	-331 509
Administrationskostnader	5	-116 137	-112 082
Löner och ersättningar		-38 847	-
Avskrivningar av byggnader	6	-819 025	-819 025
Rörelseresultat		<u>596 258</u>	<u>304 398</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	-
Räntekostnader		-1 063 209	-960 370
Resultat efter finansiella poster		<u>-466 941</u>	<u>-655 972</u>
Årets resultat		<u>-466 941</u>	<u>-655 972</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	68 175 445	68 994 470
		68 175 445	68 994 470
Summa anläggningstillgångar		68 175 445	68 994 470
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 856	-
Övriga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 594	48 842
		87 451	48 842
Kassa och bank		350 779	320 035
Summa omsättningstillgångar		438 230	368 877
SUMMA TILLGÅNGAR		68 613 675	69 363 347

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46 600 000	46 600 000
Fond för yttre underhåll		55 000	-
		46 655 000	46 600 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-822 878	-111 906
Årets resultat		-466 941	-655 972
		-1 289 819	-767 878
Summa eget kapital		45 365 181	45 832 122
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 600 000	22 914 000
		15 600 000	22 914 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	7 314 000	243 000
Leverantörsskulder		52 540	42 863
Skatteskulder		-	26 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 954	304 762
		7 648 494	617 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 613 675	69 363 347

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-466 941	-655 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		819 025	819 025
		<u>352 084</u>	<u>163 053</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		352 084	163 053
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-38 609	-31 116
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-39 732	66 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten		273 743	198 129
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			
Amortering av lån		-243 000	-243 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-243 000	-243 000
Årets kassaflöde		30 743	-44 871
Likvida medel vid årets början		320 036	364 906
Likvida medel vid årets slut		350 779	320 035

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	120 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-Fasad	50 år
-El inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fönster	50 år
-Ventilation	25 år
-Styr och övervakning	15 år
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta i årsavgiften räknas vatten.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut genom nettoomsättningen
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 694 876	1 413 855
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	69 120	57 600
Vatten	96 549	69 412
Summa	1 860 545	1 540 867

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	12 149	14 523
Vatten	115 356	88 240
Renhållning	31 170	42 554
Försäkring	31 907	29 438
Fastighetsskötsel entreprenad	123 088	135 306
Snöröjning	3 360	17 521
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>317 030</i>	<i>327 582</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	229	3 927
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>229</i>	<i>3 927</i>
Summa	317 259	331 509

Not 5 Administrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	41 200	40 003
Revision, årsredovisning	15 000	28 368
Förbrukningsinventarier	760	18 071
Övriga förvaltningskostnader	58 080	16 632
Pantsättningsavgift	1 098	9 008
Summa	116 138	112 082

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	57 950 000	57 950 000
Mark	12 000 000	12 000 000
Vid årets slut	69 950 000	69 950 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-955 530	-136 505
-Årets avskrivning	-819 025	-819 025
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1 774 555	-955 530
Redovisat värde vid årets slut	68 175 445	68 994 470
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	27 000 000	27 000 000
Mark	3 150 000	3 150 000
Summa taxeringsvärden	30 150 000	30 150 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken 848616	4,79%	2026-10-30	7 800 000	7 800 000
Handelsbanken 848621	4,93%	2025-10-30	7 314 000	7 800 000
Handelsbanken 918144	3,19%	2028-09-30	7 800 000	7 557 000
			22 914 000	23 157 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 314 000	243 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 699 000kr

Lån som betalas under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Blyet 5 i Oskarshamn	23 400 000	23 400 000
Summa ställda säkerheter	23 400 000	23 400 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susan Ekström, styrelseordförande

Birger Karlsson

Carmen Lara Johnsson

Eva Nimeryd

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Auktoriserad revisor

Andreas Lidhed

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

BIRGER KARLSSON 194804012930

f720183e-e4cc-4742-b0d1-b6c0a7fcfc1f - 2025-05-08 19:44:07 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b87bd6ea-54ca-412c-917d-b0ff21843b1e - SE

CARMEN ROGELIA LARA JOHNSON 197405213443

5a071f04-eadb-48fd-bafa-a9f9fc78f841 - 2025-05-08 22:35:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 374d9a47-4f5c-443a-aff1-6daa49b4ba74 - SE

Susan Elisabeth Ekström 197512262960

2ceab77e-29f9-4401-8f04-09fc37477ac8 - 2025-05-08 23:00:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a25c68ec-e62c-4b35-ad8b-89df51d837e2 - SE

EVA MARIANNE NIMERYD 195404082942

47a93c37-389c-4c72-af22-2e7862ef98e2 - 2025-05-11 16:44:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bc067030-cdeb-4f62-8d60-c1ae65e9573b - SE

ANDREAS LIDHED 197604042411

5c339727-8d7d-40fb-a9d0-82c1ed6c9225 - 2025-05-12 16:46:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3d5af2dc-c04c-4296-9663-b1450b84a15b - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende