

ÅRSREDOVISNING

2024

Bostadsrättsföreningen

Havsviken

769619-2546

DAGORDNING, ENLIGT STADGARNA 15§

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Havsviken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder huvudsakligen för fritidsboende utan tidsbegränsning. §1, Brf Havsviken stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-28

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-10-15

Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01

Föreningen har sitt säte i Borgholms kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Gun Sand, ordförande	2025
Niclas Alldén, vice ordförande	2025
Stefan Arnesson	2026
Åke Svensson	2026
Lars Gullqvist	2026

Styrelsesuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Linda Brorsson	2025
Berth Kängefjärd	2025

Revisor

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2025
--	------

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-05-09



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Dina försäkringar. Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Borgholm Solberga 4:8
Köpingevägen 27 B-D, 387 52 Köpingevik

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rum & kokvrå	2 st	
2 rum & pentry	10 st	
<u>3 rum & pentry</u>	<u>25 st</u>	
Totalt:	37 st	1 710 kvm
Total tomtarea		4 610 kvm
Total BOA (bostadsarea)		1 710 kvm
Total lokalarea		0 kvm

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 1st överlåtelse av bostadsrätt skett.

TAXERINGSSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	12 760 000 kr
Varav markvärde	2 160 000 kr
Varav värde, bostäder	10 600 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 630kr/lgh för 2024

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	29 st
Garage	0 st
Lokal	0 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Sköts av föreningen i egen regi
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Sköts av föreningen i egen regi
Kabel-TV och bredband	Telia (nytt avtal, 100/100, 15/6 2024)
Väg och infrastruktur	Köpingsviks samfällighetsförening
Elavtal	Affärsverken (bundet till 2026-10)

Enligt stämmobeslut har styrelsen 1 pbk att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2020
Energideklaration	2020-10

HISTORIK

Installation robotgräsklippare	2023
Fönsterbyte 27B	2021
Fasadmålning	2021
Asfaltering av gångar	2021
Fönsterbyte	2020
Fönsterbyte, gavlar hus 27C	2018
Fiberanslutning	2017
Nytt trappstorn	2017
Fasadmålning	2016

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	25 211 kr
----------------------	-----------

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	46 324 kr
--------------------	-----------

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

En helt ny 50-årig underhållsplan upprättades i samarbete med PH Konsult & Förvaltning under verksamhetsåret 2024



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) är 237 580kr. Resultaträkningen visar ett minus om -52 416kr

Föreningen gör avskrivningar om 289 996kr, och sätter av 200 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske. Föreningen amorterar 100 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

I budget för 2023 gjordes en avgiftsförändring om +10%. Styrelsen har en väl genomarbetad budget, och förändringen föranleds av allmänna kostnadsökningar samt en låneomsättning som skedde i september 2022, där man omsatte 1 600 000kr med 5 års bindningstid.

Inför 2024 lämnades avgifterna oförändrade, men inför 2025 görs ånyo en höjning av avgifterna, +10% för att buffra inför kommande underhållsbehov.

Beräknat resultat före avskrivningar och avsättningar till yttre fond blir med förutsättningarna 185 614kr

Budget innehåller avsättning till yttre fond, 200 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 277 256kr, vilket ger ett negativt budgeterat resultat om -232 813kr

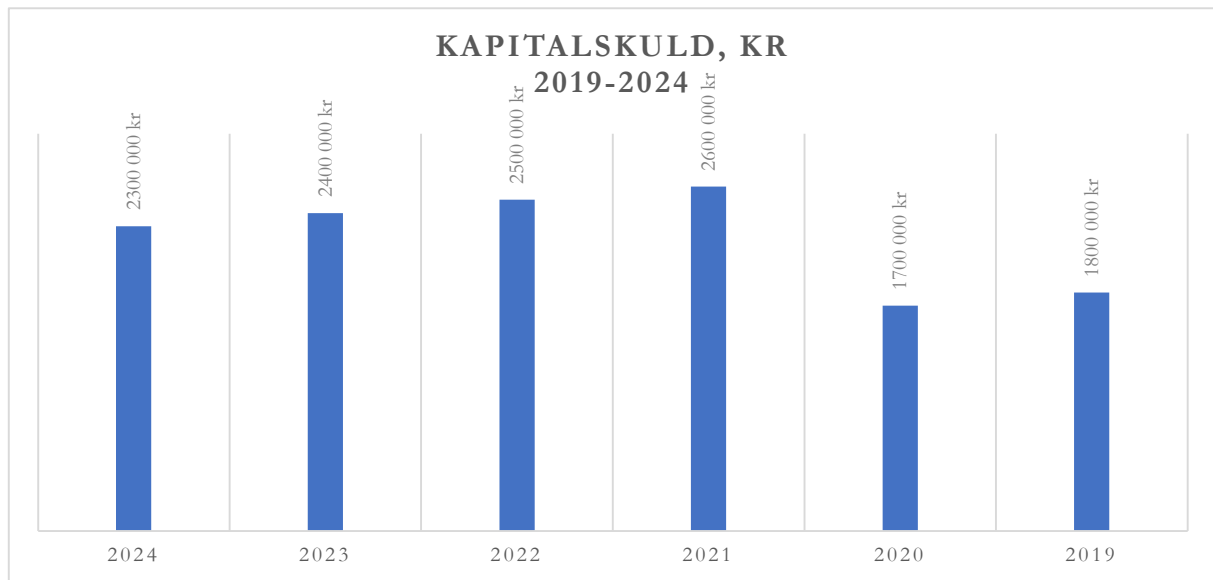
Förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.



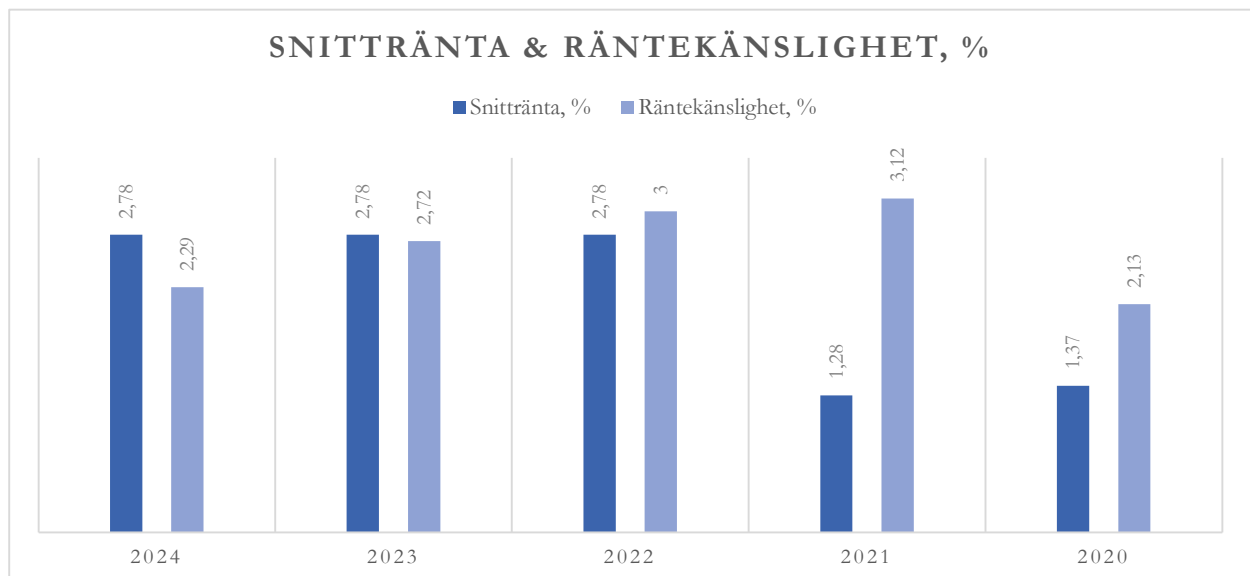
BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2027-09-30	4,37%	1 300 000 kr	100 000
Stadshypotek	2026-07-30	1,19%	1 000 000 kr	0
			2 300 000 kr	100 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,78%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	2 200 000 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	100 000 kr



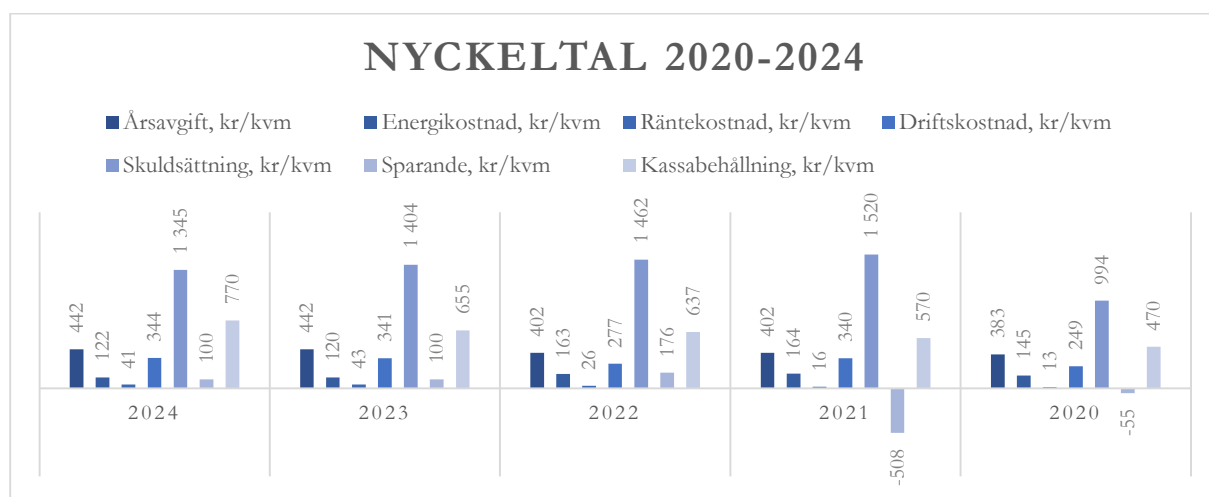
	2024	2023	2022	2021	2020
Snittränta, %	2,78	2,78	2,78	1,28	1,37
Räntekänslighet, %	2,29	2,72	3	3,12	2,13



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 003 909	904 774	848 788	833 372	797 973
Årsavgift, kr/kvm	442	442	402	402	383
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	77	85	83	85	85
Elförbrukning, kr/kvm *	74	70	116	116	100
Vatten, kr/kvm	48	50	47	48	45
Energikostnad, kr/kvm	122	120	163	164	145
Sophantering, kr/kvm	11	9	11	11	10
Räntekostnad, kr/kvm	41	43	26	16	13
Ränteintäkt, kr/kvm	20	17	0	0	0
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	344	341	277	340	249
Taxeringsvärde, kr/kvm	7 462	7 462	7 462	6 877	6 877
Behållning yttre fond, kr/kvm	-837	-954	-1 071	-603	-499
Avskrivning, kr/kvm	165	167	176	176	176
Årets resultat, kr	-45 160	-114 420	-42 997	-1 169 353	-394 638
Årets likviditetsöverskott	196 604	30 272	258 003	-868 353	-93 638
Total låneskuld, kr	2 300 000	2 400 000	2 500 000	2 600 000	1 700 000
Skuldsättning, kr/kvm	1 345	1 404	1 462	1 520	994
Nettoskuldsättning, kr/kvm	575	749	825	950	524
Räntekänslighet, %	2,29%	2,72%	3,00%	3,12%	2,13%
Kassabehållning, kr/kvm	770	655	637	570	470
Sparande, kr/kvm	115	18	151	-508	-55
Balansomslutning, kr	30 372 403	30 489 297	30 682 588	30 863 317	30 978 114
Soliditet, %	91	91	91	91	94
Likviditet, %	380	347	354	61	762

* I kostnaden för fastighetsel ingår respektive lägenhets elkonsumtion, vilket debiteras ut till medlemmarna i schablonavgift 8,42 kr/kvm. Elkonsumtion debiteras ut efter faktisk förbrukning.



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	31 990 000	-1 832 090	-2 176 087	-114 420
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-114 420	114 420
Årets resultat, kr				-52 416
Belopp vid årets utgång	31 990 000	-1 632 090	-2 490 507	-52 416

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-2 490 507 kr
Årets resultat	-52 416 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-200 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-2 742 923 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-2 742 923 kr
-------------------------	---------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	978 760	883 774
Andrahandsuthyrning		25 149	21 000
Summa rörelseintäkter		1 003 909	904 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-587 685	-582 558
Planerat underhåll		-46 324	0
Löpande reparationer		-25 211	-18 175
Övriga kostnader	3	-24 721	-37 440
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		-46 806	-50 817
Avskrivningar	4	-289 996	-285 000
Summa rörelsekostnader		-1 020 743	-973 990
Rörelseresultat		-16 834	-69 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter		34 190	28 867
Räntekostnader		-69 772	-74 071
Summa finansiella poster		-35 582	-45 204
Resultat efter finansiella poster		-52 416	-114 420
Resultat före skatt		-52 416	-114 420
Årets resultat		-52 416	-114 420

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		28 841 304	29 111 304
Pooltak		0	12 740
Fiber		0	0
Robotgräsklippare		29 023	36 279
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		28 870 327	29 160 323
Summa anläggningstillgångar		28 870 327	29 160 323
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		92 982	109 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 289	99 670
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		178 271	209 029
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 316 549	1 119 945
<i>Summa kassa och bank</i>		1 316 549	1 119 945
Summa omsättningstillgångar		1 494 820	1 328 974
SUMMA TILLGÅNGAR		30 365 147	30 489 297

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 990 000	31 990 000
Fond för yttre underhåll		-1 432 090	-1 632 090
<i>Summa bundet eget kapital</i>		30 557 910	30 357 910
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 733 504	-2 419 084
Årets resultat		-52 416	-114 420
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 785 920	-2 533 504
Summa eget kapital		27 771 990	27 824 406
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		2 200 000	2 300 000
Summa långfristiga skulder		2 200 000	2 300 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		100 000	100 000
Leverantörsskulder		120 922	107 256
Förskottsbetalade avgifter		115 969	107 253
Skatteskulder		21 165	12 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 101	37 845
Summa kortfristiga skulder		393 157	364 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 365 147	30 489 297



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-16 834	-69 216
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	289 996	285 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 162	215 784
Erhållen ränta	34 190	28 867
Erlagd ränta	-69 772	-74 071
	-35 582	-45 204
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237 580	170 580
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	30 758	-9 558
Förändring av rörelseskulder	28 266	5 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296 604	166 551
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	36 279
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	36 279
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	100 000	100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	100 000
Årets kassaflöde	196 604	30 272
Likvida medel vid årets början	1 119 945	1 089 673
Likvida medel vid årets slut	1 316 549	1 119 945



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2024	2023
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	755 222	755 222
Elkonsumtion, lägenheter	88 208	82 601
Värme och varmvatten	14 400	14 400
Övriga intäkter	0	9 300
TV-avgifter	120 657	22 176
Öres- och kronutjämnning	-27	-25
Kravavgifter	300	100
Summa	978 760	883 774

Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-214 309	-202 922
Vatten och avlopp	-96 573	-85 754
Sophantering	-19 567	-16 227
Fastighetsförsäkring	-61 684	-56 965
Pool	-22 165	-35 774
Förvaltning, administrativ	-43 056	-41 400
Revision	-3 750	-3 750
Möteskostnader	-2 240	-2 500
Bredband	-124 341	-92 051
Förvaltning skötsel	0	-45 215
OVK	0	0
Summa	-587 685	-582 558

Not. 3 Övriga kostnader		
Vägavgifter	-1 800	-1 800
Övriga fastighetskostnader	-7 108	-63 906
Kreditupplysningar	-350	0
Kontorsmaterial	-57	0
Porto	-430	-504
Kopieringskostnader	-2 400	-2 369
Bankkostnader	-4 272	-4 140



Bolagsverket	0	0
Drivmedel, maskiner	-1 046	0
Konsultarvoden	-6 250	0
Förbrukningsmaterial	-770	0
Skattefria bilersättningar	-238	0
Lämnade bidrag och gåvor	0	-1 000
Summa	-24 721	-73 719

Not. 4 Materiella anläggningstillgångar

Förvärv av fastigheten Borgholm Solberga	31 661 304	31 661 304
Ackumulerade avskrivningar	-2 550 000	-2 280 000
Årets avskrivning	-270 000	-270 000
Pooltak	147 740	147 740
Ackumulerade avskrivningar	-135 000	-120 000
Årets avskrivning	-12 740	-15 000
Fiberinstallation	79 900	79 900
Ackumulerade avskrivningar	-79 900	-79 900
Årets avskrivning	0	0
Robotgräsklippare	36 279	36 279
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-7 256	-7 256
Summa	28 870 327	29 153 067

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	13 600 000	13 600 000
Summa ställda säkerheter	13 600 000	13 600 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF HAVSVIKEN

Köpingsvik 2025

Gun Sand
Ordförande

Stefan Arnesson

Niclas Alldén

Lars Gullqvist

Åke Svensson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025-

Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF HAVSVIKEN 769619-2546 Sverige

Signerat med E-signering

2025-04-08 13:33:26 UTC

Undertecknare

Datum

Gun Sand
Styrelseordförande
gunsand@icloud.com
+46706161118

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.71.72.241

Signerat med E-signering

2025-04-08 12:36:51 UTC

Undertecknare

Datum

Niclas Allden
Styrelseledamot
niclas.allden@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.72.104.205

Signerat med E-signering

2025-04-09 11:41:25 UTC

Undertecknare

Datum

Stefan Arnesson
Styrelseledamot
stefan.arnesson@gtlist.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.186.57.51

Signerat med E-signering

2025-04-13 13:22:52 UTC

Undertecknare

Datum

Åke Svensson
Styrelseledamot
ake50971@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.237.203.10

Signerat med E-signering

2025-04-09 20:00:16 UTC

Undertecknare

Datum

Lars Gullqvist
Styrelseledamot
adm.jubileumsfonden@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.21.61



Verifikat

Transaktion 09222115557544909739

Dokument

2024-Brf-Havsviken-signed-10422989

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2025-04-23 11:10:53 CEST (+0200) av Berit Danielson (BD)

Färdigställt 2025-04-23 11:10:54 CEST (+0200)

Signerare

Berit Danielson (BD)

Ekonomitjänst B.Danielson AB

berit.danielson@gmail.com

+460709584500

Signerade 2025-04-23 11:10:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsviken 769619-2546

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Havsviken för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

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

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Havsviken för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544910347

Dokument

Bilaga 1 REVISIONSBERÄTTELSE Havsviken

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-23 11:12:22 CEST (+0200) av Berit Danielson (BD)

Färdigställt 2025-04-23 11:12:22 CEST (+0200)

Signerare

Berit Danielson (BD)

Ekonomitjänst B.Danielson AB

berit.danielson@gmail.com

+460709584500

Signerade 2025-04-23 11:12:22 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	831 702	756 093	755 222	756 093	686 565
3120	El konsumtion lägenheter	120 000	120 000	82 601	120 000	91 342
3219	TV & bredband	114 996	114 996	22 176	40 000	39 516
3540	Faktureringsavgifter	0	0	100	0	100
3590	Övriga fakturerade kostnader	0	0	9 300	0	0
3650	Värme och varmvatten	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	-25	0	65
3910	Andrahandsupplåtelse	30 000	30 000	21 000	30 000	16 800
8310	Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0	0	26 957	0	2 999
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	1 910	0	0
Summa intäkter		1 111 098	1 035 489	933 641	960 493	851 787

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4143	OVK/Energideklaration	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	0	0	0	0
4301	Löpande reparationer	20 000	20 000	18 175	20 000	21 221
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
4550	Underhåll av huskropp	0	0	0	0	0
Summa underhåll och reparationer		20 000	20 000	18 175	20 000	21 221
4110	Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel	0	0	45 215	0	0
4781	Förvaltning	46 500	44 100	41 400	40 000	39 997
5156	Drivmedel maskiner	500	500	0	500	0
6061	Kreditupplysning	1 000	1 000	0	500	700
6490	Registreringsavgift	800	800	0	800	800
Summa fastighetsförvaltning och yttre skötsel		48 800	46 400	86 615	41 800	41 497
4234	Tvättutrustning	10 000	10 000	0	10 000	0
4391	Poolen	50 000	50 000	35 774	50 000	37 931
4611	Fastighetsel, uppvärmning (125 000kWh)	206 000	200 000	202 923	200 000	198 269
4630	Vatten och avlopp	100 000	93 000	85 754	85 000	80 039
4640	Sophämtning, ev. container mm	20 000	20 000	16 227	20 000	18 560
4711	Försäkring	57 000	55 000	56 965	50 000	53 477
4743	Vägavgift	2 000	2 000	1 800	2 000	1 800
4761	Bredband / debiteras ut, konto 3219	115 000	115 000	92 051	40 000	39 516
4800	Fastighetsavgift (0,3% av taxvärde)	51 000	50 100	50 817	40 000	46 908
5164	Snöröjning	2 000	2 000	0	2 000	0
5190	Övriga fastighetskostnader	15 000	15 000	27 628	15 000	2 257
5460	Förbrukningsmaterial	1 000	1 000	0	1 000	0
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	0	1 000	78
6250	Porto	2 000	2 000	504	2 000	325
6450	Möteskostnader	3 000	3 000	2 500	3 000	2 500
6520	Kopieringskostnader	2 000	2 000	2 369	2 000	0
6550	Konsultarvoden	0	5 000	0	5 000	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	1 000	500	0
Summa driftskostnader		637 500	626 600	576 310	528 500	481 660
6410	Styrelsearvode	57 300	52 500	0	25 000	0
6421	Revisionsarvode	4 000	4 000	3 750	4 000	2 625
7331	Skattefria bilersättningar	1 000	5 000	0	5 000	0
7510	Arbetsgivaravgifter	20 055	18 375	0	8 750	0
Summa styrelse-, och revisionsarvode		82 355	79 875	3 750	42 750	2 625
6570	Bankavgifter	3 000	2 000	4 140	2 000	2 945
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	0	0	-101
8410	Räntor	75 000	75 000	74 071	75 000	44 037
Summa bank-, och räntekostnader		78 000	77 000	78 211	77 000	46 881
Resultat före avskrivningar och avsättning		244 443	185 614	170 580	250 443	257 903

Från detta belopp avgår amortering om 100 000 kr/ år

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025 1/1-31/12	2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
7821	Avskrivning byggnader	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000
7822	Avskrivning fiber	0	0	0	0	15 900
7823	Avskrivning pooltak	0	12 740	15 000	15 000	15 000
Summa avskrivningar		270 000	282 740	285 000	285 000	300 900
8860	Avsättn. Föreningens rep.fond	200 000	200 000	0	200 000	0
Summa avsättning yttre fond		200 000	200 000	0	200 000	0
Överskott / Underskott		-225 557	-297 126	-114 420	-234 557	-42 997
Summa kostnader		1 111 098	1 035 489	933 641	960 493	851 787

Angående konto för avskrivning

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I föreningen är byggnaden en tillgång som ska skrivas av.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod. Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet.

Föreningens byggnad är avskriven till fullo

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre repareringsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet.

Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan.

I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se