

ÅRSREDOVISNING

2023

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 2023

Styrelsen för Brf Havsviken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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, fastighetservice samt fastighetsutveckling



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens bus 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 (fyllnadsval)	2024
-------------------------------	------

Åke Svensson	2024
--------------	------

Lars Gullqvist	2024
----------------	------

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Roland Andersson	2024
------------------	------

Berth Kängefjärd	2024
------------------	------

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2024
--	------

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-18



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 2023 2st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2022, 4st.

TAXERINGSINFORMATION

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 1 589 kr/lgh för 2023

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 pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2020
Energideklaration	2020-10

HISTORIK

Fönsterbyte 27B	2021
Fasadmålning	2021
Asfaltering av gångar	2021
Fönsterbyte	2020
Fönsterbyte, gavlar hus 27C	2018
Fiberanslutning	2017
Nytt trapporn	2017
Fasadmålning	2016

Under 2023 har föreningen investerat i en ny robotgräsklippare. SAAB:s jubileumsfond bidrog med 10 000kr för inköpet.

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	18 175 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	0 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.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) är 170 580kr. Resultaträkningen visar ett minus om -114 420kr

Föreningen gör avskrivningar om 285 000kr, 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 lämnas därför avgifterna oförändrade.

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 282 740kr, vilket ger ett negativt budgeterat resultat om -297 126kr

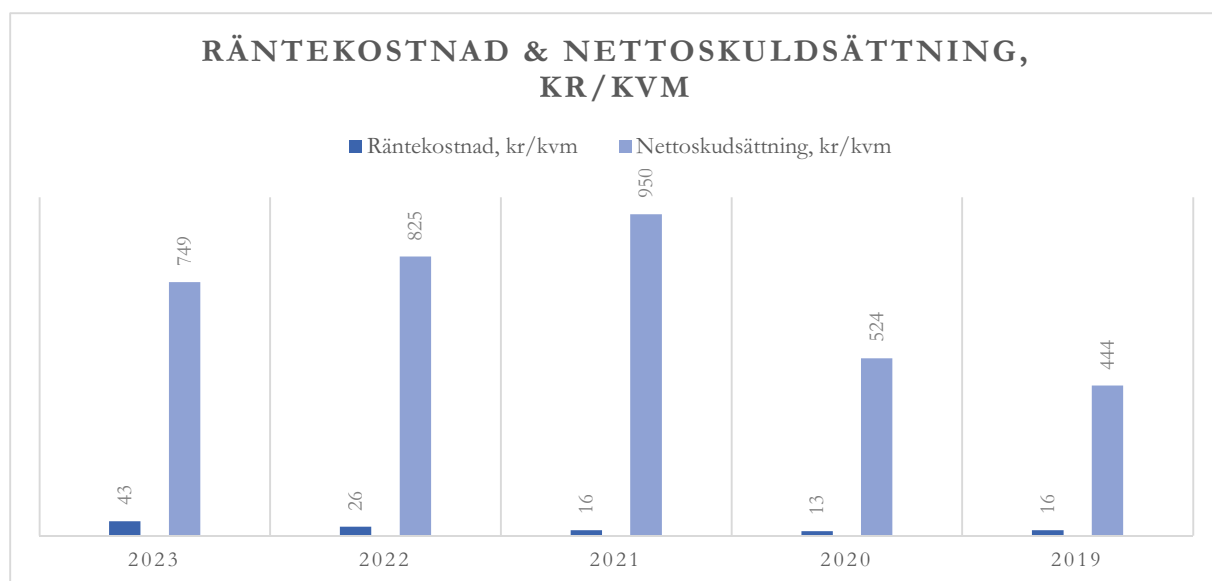
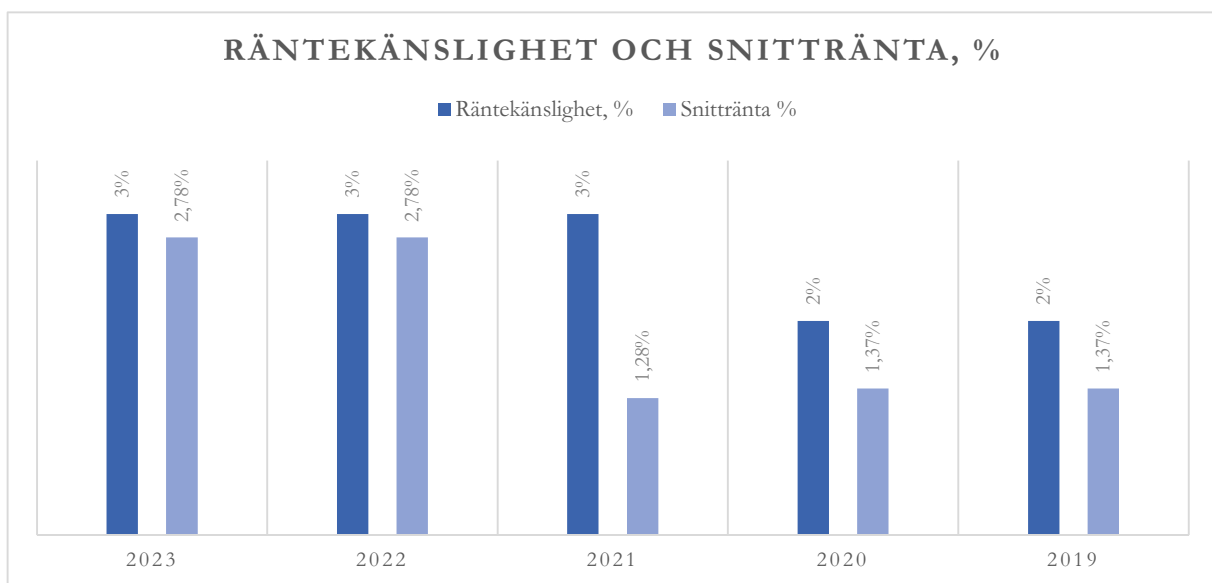
Förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.



BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2027-09-30	4,37%	1 400 000 kr	100 000
Stadshypotek	2026-07-30	1,19%	1 000 000 kr	0
			2 400 000 kr	100 000

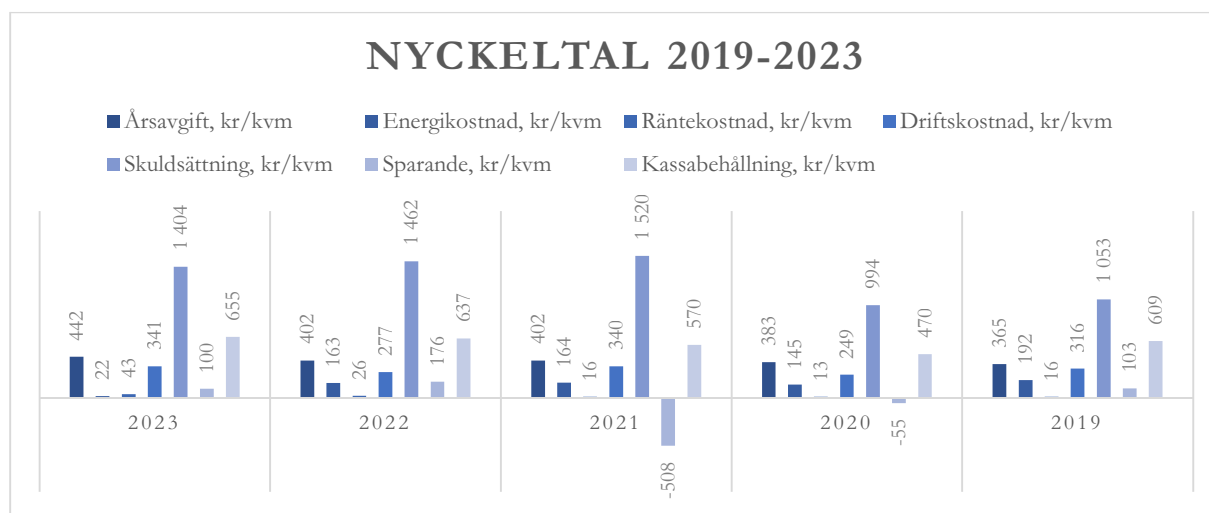
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	3,04%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	2 300 000 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	100 000 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	904 774	848 788	833 372	797 973	793 424
Årsavgift, kr/kvm	442	402	402	383	365
Årsavgift, % andel av nettoomsättin	85	83	85	85	85
Elförbrukning, kr/kvm *	70	116	116	100	130
Vatten, kr/kvm	50	47	48	45	62
Energikostnad, kr/kvm	121	163	164	145	192
Sophantering, kr/kvm	9	11	11	10	11
Räntekostnad, kr/kvm	43	26	16	13	16
Drift ex underhåll, kr/kvm	341	277	340	249	316
Taxeringsvärde, kr/kvm	7 462	7 462	6 877	6 877	6 877
Behållning yttre fond, kr/kvm	-954	-1 071	-603	-499	-616
Avskrivning, kr/kvm	167	176	176	176	176
Årets resultat, kr	-114 420	-42 997	-1 169 353	-394 638	-124 417
Årets likviditetsöverskott	170 580	258 003	-868 353	-93 638	176 583
Total låneskuld, kr	2 400 000	2 500 000	2 600 000	1 700 000	1 800 000
Skuldsättning, kr/kvm	1 404	1 462	1 520	994	1 053
Nettoskuldsättning, kr/kvm	749	825	950	524	444
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	2%	2%
Kassabehållning, kr/kvm	655	637	570	470	609
Sparande, kr/kvm	100	151	-508	-55	103
Balansomslutning, kr	30 489 297	30 682 588	30 863 317	30 978 114	31 519 945
Soliditet, %	91	91	91	94	94
Likviditet, %	347	354	61	762	694

* 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	-42 997
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut				
Balanseras i ny räkning			-42 997	42 997
Årets resultat, kr				-114 420
Belopp vid årets utgång	31 990 000	-1 632 090	-2 419 084	-114 420

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-2 419 084 kr
Årets resultat	-114 420 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-200 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-2 733 504 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-2 733 504 kr
-------------------------	---------------

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



Resultaträkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	883 774	831 988
Andrahandsuthyrning		21 000	16 800
Summa rörelseintäkter		904 774	848 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-582 558	-472 914
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-18 175	-21 221
Övriga kostnader	3	-37 440	-8 905
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		-50 817	-46 908
Avskrivningar	4	-285 000	-300 900
Summa rörelsekostnader		-973 990	-850 848
Rörelseresultat		-69 216	-2 060
Finansiella poster			
Ränteintäkter		28 867	3 100
Räntekostnader		-74 071	-44 037
Summa finansiella poster		-45 204	-40 937
Resultat efter finansiella poster		-114 420	-42 997
Resultat före skatt		-114 420	-42 997
Årets resultat		-114 420	-42 997



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		29 111 304	29 381 304
Pooltak		12 740	27 740
Fiber		0	0
Robotgräsklippare		36 279	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		29 160 323	29 409 044
Summa anläggningstillgångar		29 160 323	29 409 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		109 359	98 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 670	100 650
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		209 029	199 471
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 119 945	1 089 673
<i>Summa kassa och bank</i>		1 119 945	1 089 673
Summa omsättningstillgångar		1 328 974	1 289 144
SUMMA TILLGÅNGAR		30 489 297	30 698 188



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 990 000	31 990 000
Fond för yttre underhåll		-1 632 090	-1 832 090
<i>Summa bundet eget kapital</i>		30 357 910	30 157 910
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 419 084	-2 176 087
Årets resultat		-114 420	-42 997
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 533 504	-2 219 084
Summa eget kapital		27 824 406	27 938 826
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		2 300 000	2 400 000
Summa långfristiga skulder		2 300 000	2 400 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		100 000	100 000
Leverantörsskulder		107 256	107 444
Förskottsbetalade avgifter		107 253	103 787
Skatteskulder		12 537	3 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37 845	44 222
Summa kortfristiga skulder		364 891	359 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 489 297	30 698 188



Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat -69 216

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 285 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten 215 784

Erhållen ränta 28 867

Erlagd ränta -74 071

-45 204

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 170 580

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar -9 558

Förändring av rörelseskulder 5 529

Kassaflöde från den löpande verksamheten 166 551

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -36 279

Kassaflöde från investeringsverksamheten -36 279

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån -100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -100 000

Årets kassaflöde 30 272

Likvida medel vid årets början 1 089 673

Likvida medel vid årets slut 1 119 945



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2023	2022
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	755 222	686 565
Elkonsumtion, lägenheter	82 601	91 342
Värme och varmvatten	14 400	14 400
Övriga intäkter	9 300	0
TV-avgifter	22 176	39 516
Öres- och kronutjämnig	-25	65
Kravavgifter	100	100
Summa	883 774	831 988

Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-202 922	-198 269
Fastighetsförsäkring	-56 965	-53 447
Förvaltning, administrativ	-41 400	-39 997
Förvaltning skötsel	-45 215	0
Möteskostnader	-2 500	-2 500
OVK	0	0
Revision	-3 750	-2 625
Sophantering	-16 227	-18 560
Pool	-35 774	-37 931
Bredband	-92 051	-39 516
Vatten och avlopp	-85 754	-80 039
Summa	-582 558	-472 884

Not. 3 Övriga kostnader		
Vägavgifter	-1 800	-1 800
Övriga fastighetskostnader	-63 906	-2 257
Kreditupplysningar	0	-700
Kontorsmaterial	0	-78
Porto	-504	-325
Kopieringskostnader	-2 369	0
Bankkostnader	-4 140	-2 945



Bolagsverket	0	-800
Lämnade bidrag och gåvor	-1 000	0
Summa	-73 719	-8 905

Not. 4 Materiella anläggningstillgångar

Förvärv av fastigheten Borgholm Solberga	31 661 304	31 661 304
Ackumulerade avskrivningar	-2 280 000	-2 010 000
Årets avskrivning	-270 000	-270 000
Pooltak	147 740	147 740
Ackumulerade avskrivningar	-120 000	-105 000
Årets avskrivning	-15 000	-15 000
Fiberinstallation	79 900	79 900
Ackumulerade avskrivningar	-79 900	-64 000
Årets avskrivning	0	-15 900
Summa	29 124 044	29 409 044

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 2024

Gun Sand
Ordförande

Stefan Arnesson

Niclas Alldén

Lars Gullqvist

Åke Svensson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024-

04-26


Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF HAVSVIKEN Sverige

Signerat med E-signering

Gun Sand
Styrelseordförande
gunsand@icloud.com

2024-04-03 06:31:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.69.151.31

Signerat med E-signering

Stefan Arnesson
Styrelseledamot
stefan.arnesson@gtlist.se

2024-04-11 15:12:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.186.57.51

Signerat med E-signering

Niclas Alldén
Styrelseledamot
niclas.allden@holtesweden.se

2024-04-02 10:02:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.132.157.1

Signerat med E-signering

Åke Svensson
Styrelseledamot
ake50971@hotmail.com

2024-04-02 23:12:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 46.59.87.6

Signerat med E-signering

Lars Gullqvist
Styrelseledamot // SAAB/Scania Jubileumsfond
adm.jubileumsfonden@gmail.com

2024-04-04 14:28:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.230.160.193

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsviken 769619-2546

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Havsviken för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the printed name.

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

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024	2023	2022	2022	2021
		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	756 093	756 093	686 565	687 357	687 357
3120	El konsumtion lägenheter	120 000	120 000	91 342	95 000	91 728
3540	Faktureringsavgifter	0	0	100	0	300
3650	Värme och varmvatten	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400
3219	TV & bredband	114 996	40 000	39 516	40 000	39 516
	Andrahandsupplåtelse	30 000	30 000	16 800	0	0
	Öresjustering	0	0	65	0	71
8310	Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0	0	2 999	0	0
Summa intäkter		1 035 489	960 493	851 787	836 757	833 372

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	21 221	20 000	21 411
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	117 500
4550	Underhåll av huskropp	0	0	0	0	882 874
Summa underhåll och reparationer		20 000	20 000	21 221	20 000	1 021 785
4781	Förvaltning	44 100	40 000	39 997	40 000	36 000
5156	Drivmedel maskiner	500	500	0	500	0
6061	Kreditupplysning	1 000	500	700	500	350
6490	Registreringsavgift	800	800	800	1 000	0
Summa fastighetsförvaltning och yttre skötse		46 400	41 800	41 497	42 000	36 350
4234	Tvättutrustning	10 000	10 000	0	10 000	0
4391	Poolen	50 000	50 000	37 931	50 000	158 718
4611	Fastighetsel, uppvärmning (135 000kWh)	200 000	200 000	198 269	180 000	198 026
4630	Vatten och avlopp	93 000	85 000	80 039	85 000	82 280
4640	Sophämtning, ev. container mm	20 000	20 000	18 560	20 000	18 832
4711	Försäkring	55 000	50 000	53 477	48 000	50 845
4743	Vägavgift	2 000	2 000	1 800	2 000	1 400
4761	Bredband / debiteras ut, konto 3219	115 000	40 000	39 516	45 000	34 247
4800	Fastighetsavgift (0,3% av taxvärde)	50 100	40 000	46 908	36 000	35 280
4810	Korrigerigering tidigare års skatt	0	0	0	0	9 630
5164	Snöröjning	2 000	2 000	0	2 000	0
5190	Övriga fastighetskostnader	15 000	15 000	2 257	15 000	12 154
5460	Förbrukningsmaterial	1 000	1 000	0	1 000	99
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	78	1 000	291
6250	Porto	2 000	2 000	325	2 000	1 740
6450	Möteskostnader	3 000	3 000	2 500	3 000	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	500	0
6520	Kopieringskostnader	2 000	2 000	0	2 000	3 563
6550	Konsultarvoden	5 000	5 000	0	5 000	0
Summa driftskostnader		626 600	528 500	481 660	507 500	607 105
6410	Styrelsearvode	52 500	25 000	0	25 000	0
6421	Revisionsarvode	4 000	4 000	2 625	4 000	2 625
7331	Skattefria bilersättningar	5 000	5 000	0	0	4 320
7510	Arbetsgivaravgifter	18 375	8 750	0	7 500	0
Summa styrelse-, och revisionsarvode		79 875	42 750	2 625	36 500	6 945
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	2 945	2 000	2 034
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	-101	0	0
8410	Räntor	75 000	75 000	44 037	35 000	27 506
Summa bank-, och räntekostnader		77 000	77 000	46 881	37 000	29 540
Resultat före avskrivningar och avsättning till yttre fond		185 614	250 443	257 903	193 757	-868 353

Från detta belopp avgår amortering om 100 000 kr/ år

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024	2023	2022	2022	2021
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	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	15 900	16 000	16 000
7823	Avskrivning pooltak	12 740	15 000	15 000	15 000	15 000
Summa avskrivningar		282 740	285 000	300 900	301 000	301 000
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		-297 126	-234 557	-42 997	-307 243	-1 169 353
Summa kostnader		1 035 489	960 493	851 787	836 757	833 372



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, förvaltningsarvodena, 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