

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättförening
Havet i Höllviken
Org nr: 769604-1362





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Havet i Höllviken får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Föreningens negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt ökade driftskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 550 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -111 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 113% till 1%.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höllviken 8:231 i Vellinge kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2001. Fastigheternas adress Ivars väg samt Johnnys väg, Höllviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Söderberg & Partners.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	16
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	10
Antal p-platser	26

Total tomtarea 7 184 m²

Total bostadsarea 2 720 m²

Årets taxeringsvärde 63 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 42 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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 (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen saknar underhållsplan som visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr (92 kr/m²) i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fogning av fönster	2022
Spolning av rör	2022
OVK	2023
Omläggning tak	2023
Installation av laddstolpar elbil	2023
Installation av solceller	2024
Planerat underhåll	
	År
Fasadtvätt	2025

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mona Nyström	Ordförande	2025
Gunnel Moberg	Ledamot	2025
Lars Göran Andersson	Ledamot	2025
Patricia Löf	Ledamot	2025
Sebastian Pålsson	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 816 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

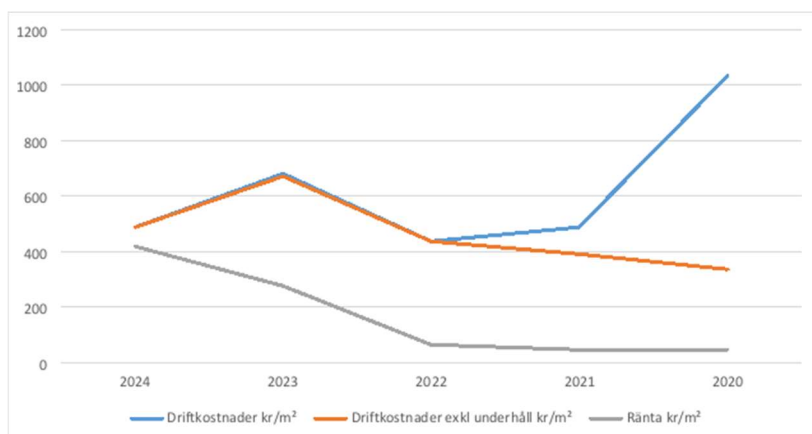
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 503	2 685	2 151	2 110	2 075
Rörelsens intäkter	2 545	2 891	2 153	2 113	2 077
Resultat efter finansiella poster*	-661	-451	101	-27	-1 523
Årets resultat	-661	-435	101	-27	-1 523
Resultat exkl avskrivningar	-111	115	624	485	-1 011
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-361	115	624	485	-1 011
Balansomslutning	57 841	59 339	54 075	54 095	54 293
Årets kassaflöde	-923	-162	471	249	-1 264
Soliditet %*	56	56	62	62	62
Likviditet %	1	113	233	222	194
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	91	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	895	969	773	758	746
Driftkostnader kr/kvm	488	682	436	486	1 031
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	488	669	434	391	337
Energikostnad kr/kvm*	271	470	292	192	181
Underhållsfond kr/kvm	163	-	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	92	71	-	-	-
Sparande kr/kvm*	-41	55	232	273	323
Ränta kr/kvm	416	276	64	44	44
Skuldsättning kr/kvm*	9 134	9 171	7 258	7 357	7 457
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 134	9 171	7 258	7 357	7 457
Räntekänslighet %*	10,2	9,5	9,4	9,7	10,0

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppgifter till förlust:

Föreningens negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt ökade driftskostnader. Antagen budget för de kommande verksamhetsåren är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar med höjningar av årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 567 467	192 395	-11 001	-435 070
Disposition enl. årsstämmobeslut			-435 070	435 070
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Årets resultat				-661 035
Vid årets slut	33 567 467	442 395	-696 071	-661 035

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-446 071
Årets resultat	-661 035
Årets fondreservering enligt stadgarna	-250 000
Summa	-1 357 107

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 357 107**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 502 506	2 684 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 048	206 176
Summa rörelseintäkter		2 544 554	2 890 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 325 018	-1 851 341
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 568	-83 882
Personalkostnader	Not 6	-87 966	-119 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-550 295	-549 877
Summa rörelsekostnader		-2 078 847	-2 604 629
Rörelseresultat		465 707	286 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 479	28 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 130 221	-750 029
Summa finansiella poster		-1 126 742	-721 427
Resultat efter finansiella poster		-661 035	-435 070
Årets resultat		-661 035	-435 070



Balansräkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	57 589 784	58 024 363
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	53 250	74 550
Summa materiella anläggningstillgångar		57 643 034	58 098 913
Summa anläggningstillgångar		57 643 034	58 098 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-27	0
Övriga fordringar	Not 13	3 740	343 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	49 951	172 433
Summa kortfristiga fordringar		53 664	516 179
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	144 326	723 454
Summa kassa och bank		144 326	723 454
Summa omsättningstillgångar		197 989	1 239 633
Summa tillgångar		57 841 023	59 338 546



Balansräkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	33 567 467	33 567 467	
Fond för yttre underhåll	442 395	192 395	
Summa bundet eget kapital	34 009 862	33 759 862	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−696 071	−11 001	
Årets resultat	−661 035	−435 070	
Summa fritt eget kapital	−1 357 107	−446 071	
Summa eget kapital	32 652 755	33 313 791	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	9 611 000
Summa långfristiga skulder		0	9 611 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 844 626	15 333 750
Leverantörsskulder	Not 17	98 948	925 321
Skatteskulder	Not 18	2 560	3 549
Övriga skulder	Not 19	14 344	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	227 790	151 135
Summa kortfristiga skulder		25 188 268	16 413 755
Summa eget kapital och skulder		57 841 023	59 338 546



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	465 707	286 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	550 295	549 877
	1 016 002	836 234
Erhållen ränta	3 479	28 602
Erlagd ränta	-1 133 960	-707 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-114 479	156 902
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	135 039	-39 195
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-748 624	454 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-728 064	571 884
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-94 416	-5 935 906
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94 416	-5 935 906
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-250 124	0
Upptagna lån	150 000	5 202 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 124	5 202 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-922 604	-161 522
Likvida medel vid årets början	1 066 930	1 228 452
Likvida medel vid årets slut	144 326	1 066 930

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggning	Linjär	30
Fiber	Linjär	20
Solceller	Linjär	20
Pergola	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 218 440	1 924 096
Hyror, lokaler	0	43 200
Hyror, garage	40 000	4 800
Hyror, p-platser	7 600	0
Elavgifter	215 856	712 732
Övriga ersättningar	2 866	0
Övriga sidointäkter	17 744	-18
Summa nettoomsättning	2 502 506	2 684 810

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna kommunala bidrag (Elstöd)	0	198 640
Övriga rörelseintäkter	42 048	7 536
Summa övriga rörelseintäkter	42 048	206 176

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-34 189
Reparationer	-42 046	-180 917
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 903	-41 314
Försäkringspremier	-43 341	-39 105
Kabel- och digital-TV	-98 358	-69 481
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 555
Serviceavtal	-45 236	-8 260
Obligatoriska besiktningar	-36 231	-45 660
Bevakningskostnader	0	-14 700
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-56 314
Drift och förbrukning, övrigt	-11 437	0
Förbrukningsinventarier	-10 090	0
Vatten	-184 826	-152 655
Fastighetsel	-551 602	-1 126 197
Sophantering och återvinning	-62 830	-50 511
Förvaltningsarvode drift	-200 118	-22 484
Summa driftskostnader	-1 325 018	-1 851 341



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-64 000	-46 736
Lokalkostnader	-1 700	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 188	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-21 311	-19 620
Kreditupplysningar	-68	0
Representation	-1 235	0
Kontorsmateriel	-2 817	0
Telefon och porto	-669	0
Bankkostnader	-1 580	0
Övriga externa kostnader	0	-2 401
Summa övriga externa kostnader	-115 568	-83 882

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-73 750	-72 448
Övriga personalkostnader	-589	-30 000
Sociala kostnader	-13 627	-17 081
Summa personalkostnader	-87 966	-119 529

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-525 409	-524 989
Avskrivning Markanläggningar	-3 586	-3 588
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 300	-21 300
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-550 295	-549 877

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	28 579
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	0
Övriga ränteintäkter	3 440	23
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 479	28 602

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 130 221	-750 029
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 130 221	-750 029

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 709 991	60 739 797
Mark	3 965 712	3 965 712
Markanläggning	107 575	107 575
	66 783 278	64 813 084
Årets anskaffningar		
Byggnader	94 416	5 935 906
	94 416	5 935 906
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 877 694	70 748 990

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 662 089	-8 137 100
Markanläggningar	-96 826	-93 238
	-8 758 915	-8 230 338
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-525 409	-524 989
Årets avskrivning markanläggningar	-3 586	-3 588
	-528 995	-528 577
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 287 910	-8 758 915
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 589 784	58 024 363

Varav

Byggnader	53 616 909	54 047 902
Mark	3 965 712	3 965 712
Markanläggningar	7 163	10 749



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	106 500	106 500
	106 500	106 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	106 500	106 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-31 950	-10 650
	-31 950	-10 650
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 300	-21 300
	-21 300	-21 300
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-53 250	-31 950
	-53 250	-31 950
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-53 250	-31 950
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 250	74 550
Varav		
Inventarier och verktyg	53 250	74 550

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-27	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-27	0

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 740	343 746
Summa övriga fordringar	3 740	343 746

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 855	13 630
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 699	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 517	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 880	158 803
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 951	172 433

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	26 829	723 454
Transaktionskonto	117 497	0
Summa kassa och bank	144 326	723 454

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 844 626	24 944 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 844 626	-15 333 750
Långfristig skuld vid årets slut	0	9 746 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,08%	2024-12-29	9 726 250	-9 726 250	0	0
STADSHYPOTEK	4,75%	2025-02-04	5 472 500	-5 472 500	0	0
STADSHYPOTEK	4,75%	2025-09-30	9 746 000		250 124	9 495 876
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-09-30	0	9 726 250	0	9 726 250
STADSHYPOTEK	3,08%	2025-10-30	0	5 622 500	0	5 622 500
Summa			24 944 750	150 0000	250 124	24 844 626

*Senast kända räntesatser

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 675 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 24 044 750 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	91 394	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 554	925 321
Summa leverantörsskulder	98 948	925 321

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	2 560	3 549
Summa skatteskulder	2 560	3 549

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	14 344	0
Summa övriga skulder	14 344	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	0	3 739
Upplupna elkostnader	72 522	77 912
Upplupna kostnader för renhållning	1 631	0
Upplupna revisionsarvoden	0	14 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	42 809
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	153 637	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 790	151 135

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

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

Höllviken

Mona Nyström

Sebastian Pålsson

Gunnel Moberg

Lars Göran Andersson

Patricia Löf

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

KPMG
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557545369830

Dokument

312779 Brf Havet i Höllviken Årsredovisning 240101-
241231 ej sign
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-28 15:13:59 CEST (+0200) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2025-05-01 06:51:55 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Mona Nyström (MN)
mona_nystrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONA NYSTRÖM"
Signerade 2025-04-30 08:59:07 CEST (+0200)

Gunnel Moberg (GM)
gunnelmoberg5701@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNEL MOBERG"
Signerade 2025-04-30 16:45:39 CEST (+0200)

Lars Göran Andersson (LGA)
vastrabo@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS GÖRAN ANDERSSON"
Signerade 2025-04-28 17:50:55 CEST (+0200)

Patricia Löf (PL)
patricialof63@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patricia Sabina Löf"
Signerade 2025-04-30 16:45:08 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545369830

Sebastian Pålsson (SP)

sebastian.palsson@ateljelyktan.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Sebastian Pålsson"*

Signerade 2025-04-28 15:49:14 CEST (+0200)

Andréa Åkesson (AÅ)

andrea.akesson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDRÉA ÅKESSON"*

Signerade 2025-05-01 06:51:55 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVET I HÖLLVIKEN, org. nr 769604-1362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVET I HÖLLVIKEN för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVET I HÖLLVIKEN för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDRÉA ÅKESSON

Undertecknare

Serienummer: 99ffe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-05-01 04:49:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Havet i Höllviken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Havet i Höllviken i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

