

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Havet i Höllviken
Org nr: 769604-1362

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Havet i Höllviken avger härmed
upprättad årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1% till 5%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 58% till 170%.

I resultatet ingår avskrivningar med 672 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 359 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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, 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 79 400 000 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 56 tkr och planerat underhåll för 147 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer - belysning	60 057
Huskropp utvändigt - fasadtvätt	87 375



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	2026
Gunnel Moberg	Sekreterare	2026
Patricia Löf	Ledamot	2026
Håkan Kilenberg	Ledamot	2026
Sebastian Pålsson	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Boklund	2026
Siv Wandholt	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året erhållit 480 000 kronor i investeringsmoms hänförlig till solcellsinvesteringen som gjordes under 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 % och 2025-06-01 då den höjdes med 8%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

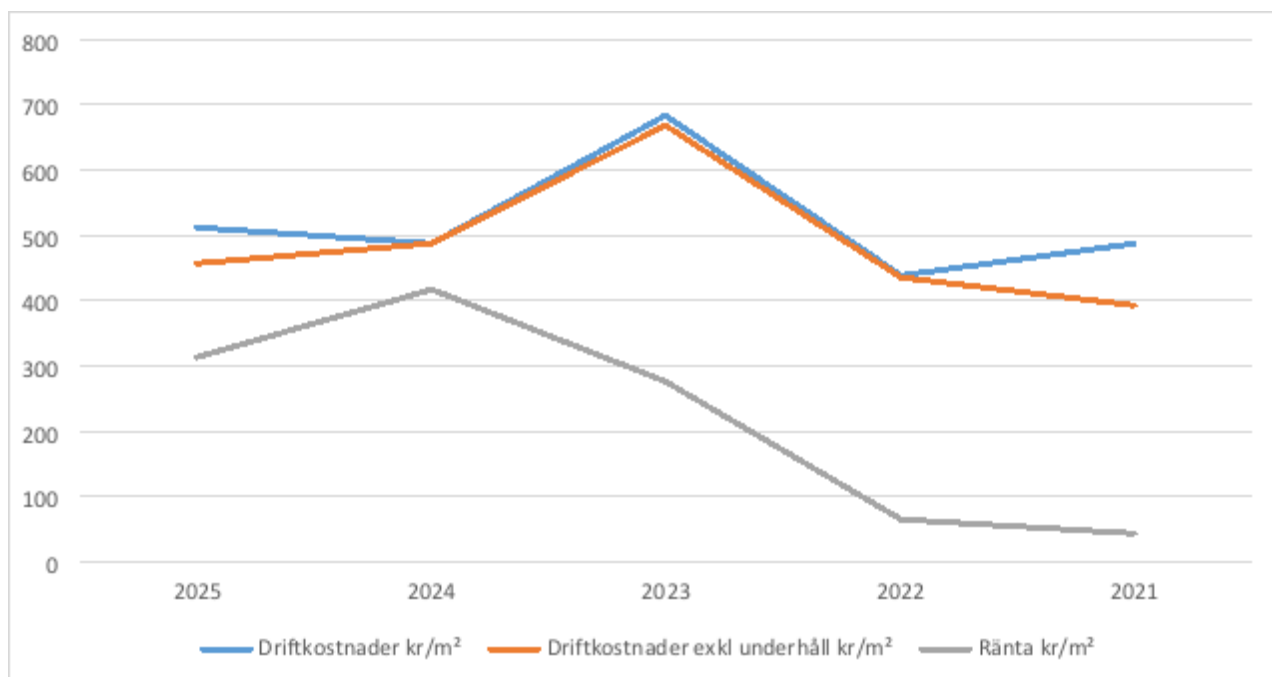
Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 896 kr/m²/år.

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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 745	2 503	2 685	2 151	2 110
Rörelsens intäkter	2 808	2 545	2 891	2 153	2 113
Resultat efter finansiella poster*	-313	-661	-435	101	-27
Årets resultat	-313	-661	-435	101	-27
Resultat exkl avskrivningar	359	-111	115	624	485
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	109	-361	115	624	485
Balansomslutning	57 812	57 841	59 339	54 075	54 095
Årets kassaflöde	1 107	-923	-162	471	249
Soliditet %*	56	56	56	62	62
Likviditet %	5	1	115	233	222
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	96	91	98	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	970	895	969	773	758
Driftkostnader kr/kvm	415	396	553	354	394
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	371	396	543	352	317
Energikostnad kr/kvm*	208	220	381	237	156
Underhållsfond kr/kvm	163	132	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	75	75	-	-	-
Sparande kr/kvm*	151	-33	44	188	222
Ränta kr/kvm	253	337	224	52	35
Skuldsättning kr/kvm*	7 365	7 410	7 440	5 888	5 968
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 079	9 134	9 171	7 258	7 357
Räntekänslighet %*	9,4	10,2	9,5	9,4	9,7



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:

Årets resultat är bättre än föregående år men fortsatt negativt. Driftkostnaderna har ökat något medan årets räntekostnader är betydligt lägre än föregående år. Årets gjorda avskrivningar är större vilket också påverkar resultatet negativt. 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	442 395	-696 071	-661 035
Disposition enl. årsstämmobeslut			-661 035	661 035
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-147 432	147 432	
Årets resultat				-312 949
Vid årets slut	33 567 467	544 963	-1 459 674	-312 949

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 357 107
Årets resultat	-312 949
Årets fondreservering enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 432
Summa	-1 772 623

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 772 623**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 745 494	2 502 506
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 136	42 048
Summa rörelseintäkter		2 807 630	2 544 554
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 389 382	-1 325 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 115	-115 568
Personalkostnader	Not 6	-87 717	-87 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-672 298	-550 295
Summa rörelsekostnader		-2 274 511	-2 078 847
Rörelseresultat		533 118	465 707
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 090	3 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-849 157	-1 130 221
Summa finansiella poster		-846 067	-1 126 742
Resultat efter finansiella poster		-312 949	-661 035
Årets resultat		-312 949	-661 035



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	56 458 623	57 589 784
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	31 950	53 250
Summa materiella anläggningstillgångar		56 490 573	57 643 034
Summa anläggningstillgångar		56 490 573	57 643 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	7 740	-27
Övriga fordringar	Not 13	10 252	3 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 828	49 951
Summa kortfristiga fordringar		70 820	53 664
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 251 057	144 326
Summa kassa och bank		1 251 057	144 326
Summa omsättningstillgångar		1 321 877	197 989
Summa tillgångar		57 812 450	57 841 023



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 567 467	33 567 467
Fond för yttre underhåll	544 963	442 395
Summa bundet eget kapital	34 112 430	34 009 862
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−1 459 674	−696 071
Årets resultat	−312 949	−661 035
Summa fritt eget kapital	−1 772 623	−1 357 107
Summa eget kapital	32 339 806	32 652 755
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 694 502
Leverantörsskulder	Not 17	256 583
Skatteskulder	Not 18	5 004
Övriga skulder	Not 19	212 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	304 368
Summa kortfristiga skulder	25 472 644	25 188 268
Summa eget kapital och skulder	57 812 450	57 841 023



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	533 118	465 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	672 298	550 295
	1 205 416	1 016 002
Erhållen ränta	2 654	3 479
Erlagd ränta	-849 157	-1 133 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	358 913	-114 479
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 720	135 039
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	434 500	-748 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	776 693	-744 064
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	480 163	-94 416
Kassaflöde från investeringsverksamheten	480 163	-94 416
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-250 124	-250 124
Upptagna lån	100 000	150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 124	-100 124
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 106 732	-922 604
Likvida medel vid årets början	144 326	1 066 930
Likvida medel vid årets slut	1 251 057	144 326



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.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 438 079	2 218 440
Hyror, bostäder	-1 200	0
Hyror, garage	69 600	47 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	0
Elavgifter	201 491	215 856
Övriga ersättningar	21 519	2 866
Övriga sidointäkter	17 477	17 740
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	927	4
Summa nettoomsättning	2 745 494	2 502 506

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	60 000	0
Övriga rörelseintäkter	2 136	42 048
Summa övriga rörelseintäkter	62 136	42 048

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-147 432	0
Reparationer	-55 504	-42 046
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 824	-38 903
Försäkringspremier	-53 378	-43 341
Kabel- och digital-TV	-88 528	-98 358
Serviceavtal	-12 975	-45 236
Obligatoriska besiktningar	-20 845	-36 231
Drift och förbrukning, övrigt	0	-11 437
Förbrukningsinventarier	-3 573	-10 090
Vatten	-190 306	-184 826
Fastighetsel	-507 986	-551 602
Sophantering och återvinning	-48 291	-62 830
Förvaltningsarvode drift	-215 739	-200 118
Summa driftskostnader	-1 389 382	-1 325 018



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 795	-64 000
Lokalkostnader	-900	-1 700
IT-kostnader	-4 714	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 813	-22 188
Övriga förvaltningskostnader	-8 175	-21 311
Kreditupplysningar	-750	-68
Representation	-8 363	-1 235
Kontorsmateriel	-943	-2 817
Telefon och porto	-1 549	-669
Medlems- och föreningsavgifter	-4 880	0
Bankkostnader	-4 593	-1 580
Övriga externa kostnader	-640	0
Summa övriga externa kostnader	-125 115	-115 568

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-74 492	-73 750
Övriga personalkostnader	0	-589
Sociala kostnader	-13 225	-13 627
Summa personalkostnader	-87 717	-87 966

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-647 412	-525 409
Avskrivning Markanläggningar	-3 586	-3 586
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 300	-21 300
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-672 298	-550 295

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	436	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	58	39
Övriga ränteintäkter	2 596	3 440
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 090	3 479

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-848 980	-1 130 221
Övriga räntekostnader	-57	0
Övriga finansiella kostnader	-120	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-849 157	-1 130 221

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 804 407	62 709 991
Mark	3 965 712	3 965 712
Markanläggning	107 575	107 575
	66 877 694	66 783 278

Årets anskaffningar

Byggnader	0	94 416
	0	94 416

Årets justeringar

Byggnader – Installation av solceller (momsavdrag)	-480 163	0
	-480 163	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

66 397 531	66 877 694
-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 187 498	-8 662 089
Markanläggningar	-100 412	-96 826
	-9 287 910	-8 758 915

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-647 412	-525 409
Årets avskrivning markanläggningar	-3 586	-3 586
	-650 998	-528 995

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 938 908	-9 287 910
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

56 458 623	57 589 784
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	52 489 334	53 616 909
Mark	3 965 712	3 965 712
Markanläggningar	3 577	7 163

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	79 400 000	63 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 000 000</i>	<i>51 040 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 400 000</i>	<i>12 760 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-53 250	-31 950
	-53 250	-31 950
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 300	-21 300
	-21 300	-21 300
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-74 550	-53 250
	-74 550	-53 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-74 550	-53 250
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 950	53 250
Varav		
Inventarier och verktyg	31 950	53 250

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 740	-27
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 740	-27

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 252	3 740
Summa övriga fordringar	10 252	3 740

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	436	0
Förutbetalda försäkringspremier	18 738	14 855
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 513	16 699
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 751	13 517
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 390	4 880
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 828	49 951

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	26 829	26 829
Transaktionskonto	1 224 228	117 497
Summa kassa och bank	1 251 057	144 326

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 694 502	24 844 626
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 124	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 444 378	-24 844 626
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,80%	2026-03-16		100 000		100 000
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-03-30	9 495 876		250 124	9 245 752
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-03-30	9 726 250		0	9 726 250
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-01-30	5 622 500		0	5 622 500
Summa			24 844 626	100 0000	250 124	24 694 502

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 24 694 502 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

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	185 419	91 394
Ej reskontraförda leverantörsskulder	71 164	7 554
Summa leverantörsskulder	256 583	98 948

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 004	2 560
Summa skatteskulder	5 004	2 560

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	187 531	0
Övriga skulder	9 276	0
Skuld för moms	15 380	14 344
Summa övriga skulder	212 187	14 344



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna elkostnader	71 526	72 522
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 631
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	232 842	153 637
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 368	227 790

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Från och med räkenskapsåret 2026 kommer föreningen att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Övergången bedöms inte medföra några väsentliga effekter på föreningens finansiella rapporter.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-31

Årsredovisningen undertecknas, den dag som framgår av den elektroniska underskriften,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mona Nyström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gunnel Moberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Patricia Löf,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sebastian Pålsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Håkan Kilenberg,

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften,
Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verification

Document ID 09222115557575553020

Document

Brf Havet i Höllviken Årsredovisning 2025

Main document

21 pages

Initiated on 2026-04-16 10:39:55 CEST (+0200) by Nina Lennarthson (NL)

Finalised on 2026-04-22 05:55:10 CEST (+0200)

Initiator

Nina Lennarthson (NL)

Riksbyggen

nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signatories

Mona Nyström (MN)

mona_nystrom@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MONA NYSTRÖM"

Signed 2026-04-16 12:24:49 CEST (+0200)

Gunnel Moberg (GM)

gunnelmoberg5701@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUNNEL MOBERG"

Signed 2026-04-21 15:52:47 CEST (+0200)

Håkan Kilenberg (HK)

hakan.kilenberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN KILENBERG"

Signed 2026-04-16 10:56:11 CEST (+0200)

Patricia Löf (PL)

patricialof63@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Patricia Sabina Löf"

Signed 2026-04-16 15:02:12 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575553020

Sebastian Pålsson (SP)

sebastian.palsson@ateljelyktan.se



The name returned by Swedish BankID was "Johan Sebastian Pålsson"

Signed 2026-04-20 06:00:18 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signed 2026-04-22 05:55:10 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havet i Höllviken

Org.nr 769604-1362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havet i Höllviken för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-01 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havet i Höllviken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-22 03:54:09 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 7b6702cd-1e8c-4417-9c7e-76adb007157e

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 offentligrättsliga regler 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 offentligrättsliga regler 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.

Bostadsrättsföreningen Havet i Höllviken

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
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

