

Årsredovisning 2023

Brf Havsglimten

769612-9431



Bk7b-hslQC-rJLZbhjg70

Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsglimten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-08-25.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomträtt Malmö Kronolotsen 3	-	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 65 bostadsrätter om totalt 6 630 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Sven-Arne Löfving	Ordförande 2023-06-28--2024-02-06
Michael Olsson	Styrelseledamot 2023-11-28 Ordförande fr 2024-02-06
Mats Ingvar Nilsson	Styrelseledamot
Melony Magistrado Christrup	Styrelseledamot
Peter Westling	Styrelseledamot
Tomas Bengtsson	Styrelseledamot
Ulf Sigvard Sandh	Styrelseledamot
Ilir Berisha	Suppleant
Tomas Westin	Suppleant
Tyrone Jägerby	Suppleant

Valberedning

Bengt Hillve
Yulia Shamova
Sofia Johansson

Firmateckning

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

Revisorer

Peter Cederblad Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-23. Revidering av stadgar och gemensam leverantör av bredband/TV och telefoni.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28. Revidering av stadgar och beslut gemensam leverantör av bredband/TV och telefoni.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- 2024**
- Utreda och åtgärda vatteninträngning i lgh 1241 och lgh 1341.
 - Utreda och åtgärda putsskador på fasaden
 - Rengöra och olja portar mot innergården och portar Övägen, Sundholmsgatan och Kronolotsgatan

Avtal med leverantörer

Hissar	Kone
Fastighetsunderhåll	Jägerby städ
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Service och UH solcellsanläggning	Solkompaniet
Elektriska installationer och service	Croft El

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger tillsammans med Brf Kronolotsen 1 Kronolotsens Gemensamhetsanläggningen AB, där föreningens andel i bolaget är 50 %. Bolaget sköter förvaltningen av ägarnas markytor inom ramen för gemensamhetsanläggningens statuter. Resultatet i bolaget fördelas 40/60, med Brf Havsglimtens andel nämnt först, mellan Brf Kronolotsen 1 och Brf Havsglimten via avtal.

Respektive ägarförening faktureras för de uppdrag bolaget åsätts med samma fördelning som ovan 40/60.

Ny energideklaration har utförts av av Eklund & Eklund AB. Vi förbättrade vår energiklassning från ett D till ett B vilket innebär att vår fastighet förbrukar mindre energi per kvm än vad som krävs av nyproduktion idag.

Föreningens nuvarande tomträttsavtal löper till 2027.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bundna lån förföll under året samtidigt som räntenivån fortsatte att stiga som medfört kraftigt ökade räntekostnader. På grund av detta har styrelsen varit nödsagd att höja avgiften med 14,5 % under slutet av 2023. Höjningen hade kunnat vara högre utan det erhållna elstödet, intäkter av balanstjänst via vårt batteri samt lägre driftkostnader via självförvaltning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 14,55%.

Förändringar i avtal

Eways har övertagit drift och service av samtliga billaddare.

Föreningen har tecknat serviceavtal med Solkompaniet för solcellsanläggningen.

Övriga uppgifter

Under året har fokus för styrelsen varit att hantera den uppkomna situationen gällande ökade räntekostnader. Uppdatera stadgarna till lagstadgad nivå och utreda gemensamt avtal för bredband/TV och telefoni. Det har genomförts två extrastämmor under hösten 2023 för att godkänna de reviderade stadgarna och besluta om gemensam leverantör av bredband/TV och telefoni.

Med hjälp av vår ekonomiska förvaltare Nabo har vi gemensamt fördjupat vårt samarbete och tillsammans med vår förvaltare tagit fram en ny UH-plan som beskriver UH-behovet 50 år framåt. Vi har också låtit Nabo ta fram en långsiktig kassaflödesanalys.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att skapa ett digitalt dokumentsystem på Nabos kundportal för att underlätta för framtida styrelser att finna viktiga dokument i sina framtida uppdrag.

Traditionen med månadsbrev med information från styrelsen, som introducerades 2022 har nuvarande styrelse funnit viktigt att upprätthålla.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 623 294	5 701 752	5 490 012	5 588 384
Resultat efter fin. poster	-1 001 741	-441 827	-839 051	-178 307
Soliditet (%)	69	69	69	67
Yttre fond	3 055 961	2 357 431	2 137 664	2 137 664
Taxeringsvärde	202 600 000	202 600 000	166 797 000	166 797 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	683	670	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,7	72,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 383	10 467	10 564	11 298
Skuldsättning per kvm totalyta	8 577	9 836	9 926	11 298
Sparande per kvm totalyta	49	136	149	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	94	153	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	29	43	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	148	219	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	0,90	0,86	1,16
Räntekänslighet (%)	15,20	15,62	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 753 373 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen och dess styrelse kommer att se över kostnader men också göra en översyn gällande IMD (intäkter).

Styrelsen har också beslutat höja årsavgifterna 1 mars 2024 med 16%.

Styrelsen fokuserar främst på kassaflödet vilket ska vara positivt efter lagd budget för 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	146 812 600	-	-	146 812 600
Upplåtelseavgifter	6 195 000	-	-	6 195 000
Fond, yttre underhåll	2 357 431	-	698 530	3 055 961
Balanserat resultat	-8 288 967	-441 827	-698 530	-9 429 325
Årets resultat	-441 827	441 827	-1 001 741	-1 001 741
Eget kapital	146 634 236	0	-1 001 741	145 632 496

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 429 325
Årets resultat	-1 001 741
Totalt	-10 431 065

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 287 456
Att från yttre fond i anspråk ta	-63 713
Balanseras i ny räkning	-11 654 808
	-10 431 065

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 623 294	5 701 752
Övriga rörelseintäkter	3	1 181 131	63 479
Summa rörelseintäkter		6 804 426	5 765 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 776 727	-3 877 001
Övriga externa kostnader	9	-314 119	-316 110
Personalkostnader	10	-156 102	-154 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 302 292	-1 293 618
Summa rörelsekostnader		-5 549 240	-5 640 815
RÖRELSERESULTAT		1 255 185	124 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		100 364	25 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 357 290	-592 161
Summa finansiella poster		-2 256 926	-566 244
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 001 741	-441 827
ÅRETS RESULTAT		-1 001 741	-441 827

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	168 343 810	169 421 806
Markanläggningar	13	37 661 261	37 864 361
Maskiner och inventarier	14	-1	21 195
Summa materiella anläggningstillgångar		206 005 070	207 307 362
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		206 055 070	207 357 362
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 232	31 443
Övriga fordringar	16	24 061	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	725 455	878 861
Summa kortfristiga fordringar		794 748	910 429
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 073 166	5 203 076
Summa kassa och bank		5 073 166	5 203 076
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 867 914	6 113 505
SUMMA TILLGÅNGAR		211 922 983	213 470 867

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		153 007 600	153 007 600
Fond för yttre underhåll		3 055 961	2 357 431
Summa bundet eget kapital		156 063 561	155 365 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 429 325	-8 288 967
Årets resultat		-1 001 741	-441 827
Summa fritt eget kapital		-10 431 065	-8 730 795
SUMMA EGET KAPITAL		145 632 496	146 634 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	26 075 000
Övriga långfristiga skulder		45 080	45 080
Summa långfristiga skulder		45 080	26 120 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		64 686 620	39 136 860
Leverantörsskulder		139 230	586 461
Skatteskulder		20 260	15 551
Övriga kortfristiga skulder		30 079	23 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 369 218	954 591
Summa kortfristiga skulder		66 245 408	40 716 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 922 983	213 470 867

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 255 185	124 417
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 302 292	1 293 618
	2 557 477	1 418 035
Erhållen ränta	100 364	25 917
Erlagd ränta	-1 914 429	-527 200
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	743 412	916 751
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	115 681	-82 747
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-463 764	350 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	395 330	1 184 539
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 648 038
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 648 038
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-525 240	-600 320
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-525 240	-600 320
ÅRETS KASSAFLÖDE	-129 910	-1 063 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 203 076	6 266 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 073 166	5 203 076

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsglimten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Värmepump	20 år
Solceller	30 år
Inventarier och installationer	5 - 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 503 380	3 425 881
Hysesintäkter, bostäder	594 932	571 092
Hysesintäkter, p-platser	742 160	824 390
Uthyrning släpvagn	10 550	4 400
Övriga intäkter	51 797	7 506
Vatten	122 801	144 724
El	451 406	541 196
Värme	146 268	182 563
Summa	5 623 294	5 701 752

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
El laddstolpar, EU	0	4 651
Ersättning överskott av el Eon, moms	0	10 910
Öres- och kronutjämning	-7	-47
Elprisstöd	318 954	0
Övriga intäkter	6 103	47 965
Återbetaln. all Framtid	246 364	0
Övriga rörelseintäkter	11 747	0
Summa	583 161	63 479

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	240 000	240 000
Städning	133 607	124 067
Besiktning och service	218 559	209 567
Trädgårdsarbete	1 594	3 595
Övrigt	0	64 167
Summa	593 760	641 396

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	13 970	123 195
Bostäder	34 790	51 463
Bostäder VVS	2 835	0
Tvättstuga	0	18 414
Trapphus/port/entr	15 370	31 959
Soprum/miljöanläggning	18 404	8 309
Dörrar och lås/porttele	64 119	30 640
VA	26 793	0
Ventilation	21 250	10 375
El	246 601	43 391
Tak	9 261	48 057
Gård/markytor	872	0
Garage och p-platser	0	2 009
Summa	454 264	367 812

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	11 025	0
Tvättstuga	0	51 470
Dörrar och lås/porttele	52 688	0
Summa	63 713	51 470

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	1 969	1 766
Fastighetsel	708 560	1 009 800
Uppvärmning	219 106	283 170
Vatten	189 284	155 347
Sophämtning	86 210	92 664
Summa	1 205 129	1 542 747

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	88 824	81 341
Tomträttsavgälder	984 294	984 294
Bredband	20 104	0
Bredband/Kabeltv	37 998	37 130
Samfällighet	153 000	0
Fastighetsskatt	175 641	170 811
Summa	1 459 861	1 273 576

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	94 268	139 874
Förbrukningsmaterial	71 026	47 974
Programvaror	9 159	26 713
Juridiska kostnader	11 188	0
Revisionsarvoden	26 125	21 000
Ekonomisk förvaltning	76 096	69 924
Konsultkostnader	26 259	10 625
Summa	314 119	316 110

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	127 500	117 450
Sociala avgifter	28 602	36 636
Summa	156 102	154 086

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 356 755	592 147
Övriga räntekostnader	535	14
Summa	2 357 290	592 161

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	178 866 085	177 218 047
Årets inköp	0	1 648 038
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	178 866 085	178 866 085
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 444 279	-8 441 820
Årets avskrivning	-1 077 996	-1 002 459
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 522 275	-9 444 279
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 343 810	169 421 806
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 600 000	136 600 000
Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
Summa	202 600 000	202 600 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 824 000	39 824 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 824 000	39 824 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 959 639	-1 756 539
Årets avskrivning	-203 100	-203 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 162 739	-1 959 639
Utgående restvärde enligt plan	37 661 261	37 864 361

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 048 130	1 048 130
Utgående anskaffningsvärde	1 048 130	1 048 130
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 026 935	-938 876
Avskrivningar	-21 196	-88 059
Utgående avskrivning	-1 048 131	-1 026 935
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	-1	21 195

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24 061	125
Summa	24 061	125

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 057	89 852
Försäkringspremier	30 118	28 592
Tomträtt	492 147	492 147
Bredband	1 790	0
Förvaltning	23 964	19 024
Övr förutb kostn uppl int	151 379	249 246
Summa	725 455	878 861

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-03-08	4,57 %	27 500 000	27 500 000
SBAB	2024-11-22	4,72 %	11 111 620	11 336 860
SBAB	2024-04-16	2,07 %	26 075 000	26 375 000
Summa			64 686 620	65 211 860
Varav kortfristig del			64 686 620	39 136 860

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 685 020 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 264	127 131
Städning	8 875	8 250
El	90 226	183 064
Uppvärmning	46 704	60 193
Utgiftsräntor	564 253	121 392
Vatten	19 353	0
Sociala avgifter	39 746	36 636
Förutbetalda avgifter/hyror	446 797	396 925
Beräknat revisionsarvode	24 000	21 000
Summa	1 369 218	954 591

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	106 876 000	106 876 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslutad avgiftshöjning från mars 2024 med 15% till en årsavgift om 725 kr/kvm. Det finn inga kända större underhållsbehov under nästkommande räkenskapsår.

Underskrifter

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

Malmö

Mats Ingvar Nilsson
Styrelseledamot

Melony Magistrado Christrup
Styrelseledamot

Michael Olsson
Styrelseledamot 2023-11-28 Ordförande fr 2024-02-06

Peter Westling
Styrelseledamot

Tomas Bengtsson
Styrelseledamot

Ulf Sigvard Sandh
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 21:58

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 11:16

DOCUMENT ID:

rJLZbhjg70

ENVELOPE ID:

Bk7b-hslQC-rJLZbhjg70

DOCUMENT NAME:

Brf Havsglimten, 769612-9431 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Westling peteriphonemail@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:26 14.05.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/02) IP: 79.136.0.186
2. TOMAS BENGTTSSON tomas@beson.eu	Signed Authenticated	14.05.2024 13:18 14.05.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/17) IP: 185.153.158.103
3. MICHAEL OLSSON michael.e.olsson@telia.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:02 14.05.2024 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/07) IP: 62.109.41.154
4. MELONY MAGISTRADO CHRISTRUP melonymagistrado@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 18:58 14.05.2024 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/06) IP: 104.28.45.55
5. ULF SIGVARD SANDH ulf.sandh@icloud.com	Signed Authenticated	14.05.2024 20:10 14.05.2024 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/19) IP: 81.231.229.54
6. Mats Ingvar Nilsson m53nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 20:51 14.05.2024 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/08/26) IP: 80.216.108.12
7. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@kpmg.se	Signed Authenticated	14.05.2024 21:58 14.05.2024 21:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/01) IP: 2.249.184.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Havsglimten, org. nr 769612-9431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Havsglimten för år 2023.

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 2023 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 BRF Havsglimten för år 2023 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 betryggande sätt.

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.

Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen är byggnadens nyttjandeperiod enligt styrelsen bedömd till 200 år. Detta är en förhållandevis lång avskrivningstid och medför således lägre kostnader för avskrivningar än om en kortare nyttjandeperiod identifierats av styrelsen.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 21:59

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 11:16

DOCUMENT ID:

Sy4WW3oxX0

ENVELOPE ID:

SyZZ2ol7C-Sy4WW3oxX0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 - Brf Havsglimten.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER CEDERBLAD	 Signed	14.05.2024 21:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/06/01)
peter.cederblad@kpmg.se	Authenticated	14.05.2024 21:58	Low	IP: 2.249.184.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed