



# Årsredovisning 2023



**Brf Havet**

**Org nr 769604-7336**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Havet, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-07-22.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Havet 1 i Stockholms kommun 2001-10-31. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 6 våningar med totalt 101 bostadsrätter samt 1 lokal som upplåtes med hyresrätt. Den totala boytan är 9 614 kvm och lokalytan 60 kvm. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser, varav 30 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök  
29 st 2 rum och kök  
29 st 3 rum och kök  
26 st 4 rum och kök  
15 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i två samfälligheter:

1. Söder Uddes samfällighetsförening. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Havet g:a 2. Gemensamhetsanläggningen är belägen i fastigheten Havet 1 och omfattar markparkeringsplatser, parkeringsgarage, tvättstugor och grovsoprum med tillhörande utrymmen och utrustning. I anläggningen ingår anordningar och installationer som behövs för dess funktion och drift.
2. Sickla Uddes samfällighetsförening för sopsug. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Havet g:a 1.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger fastighetsavgift som 2023 uppgick till 1 589 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras varje år. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 466 676 000 kr, varav byggnadsvärdet är 222 000 000 kr och markvärde 244 676 000 kr. Värdeår är 2001.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har i huvudsak skötts i egen regi med hjälp av vice värden, Tommy Edlund. Avtal för fastighetsskötsel finns med Delagott Real Estate AB. Avtalet om fastighetsjour med Securitas Jourmontör gäller som tidigare.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2001-01-17.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen haft en person anställd på deltid som vicevärd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 650 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar ske årligen med minst 30 kr per kvm bostadsyta, vilket motsvarar 284 700 kr. Styrelsen föreslår dock avsättning enligt underhållsplan vilken anger ett högre belopp.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-29 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Magnus Nyberg	ordförande
	Ursula Bevegård	sekreterare
	Håkan Erlingsson	ekonomi
	Jonas Lindberg	energi- och miljö
	Fredrik Lindblom	fastighet
Suppleant	Magnus Renman	
	Fataneh Faranhi	
	Hans Forslöf	
	Eva Bowden	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA.

### Revisorer

Moore Allegretto Revision AB  
Barbro Wikman

### Valberedning

Tommy Edlund                      sammankallande  
Birgitta Nilsson  
Erik Brodin

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2023 genomfördes ett arbete att upphandla en mer omfattande teknisk förvaltning i och med att den medlem som haft en deltidsanställning som vice värd bad om att avsluta sitt uppdrag. Valet föll på att utöka avtalet med Delagott. Den nya tekniska förvaltningen startar den 1 januari 2024 och arbetet att ändra felanmälningsrutiner, underhåll och ronder kommer att fortsätta under 2024.

Under 2023 har inga större renoveringsarbeten genomförts utan det löpande underhållet har skett i linje med underhållsplaneringen och uppkomna fel har hanterats genom systemet för felanmälan.

Flera förslag till förbättringar i fastigheten som utökning av antalet laddplatser i garaget och på gatan för elbilar, omstart av gården och hissöversyn utreddes men beslut togs om att skjuta på alla arbeten som inte var direkt akuta i och med att 2023 var ett år då kostnaderna ökade på bred front och att föreningen inom kort behövde omförhandla flera av de befintliga lånen. Styrelsen jobbar med att se över kostnader.

Arbetet att uppdatera föreningens hemsida och övergången till digital bokning av gästlägenheten via hemsidan genomfördes. Under 2023 har endast digital bokning med direktbetalning via Swish använts, vilket har minskat den manuella hanteringen att sköta bokningar av gästlägenheten. Styrelsen beslutade i och med det att ta bort den särskild ersättning som utgått till den som ansvarige för gästlägenheten.

Två av föreningens lån förhandlades om under året och lades om till ränta Stibor 3 månader med påslag (stibor 3 mån är rörlig ränta). Den ena lånet lades om den 30 april och det andra lades om den 15 november.

Även om verksamhetsåret har varit utmanade med ökade kostnader och högre räntor beslutade styrelsen om att inte höja avgifterna för 2024. Dock beslutades det om att lyfta ut kostnaden för bredband och tv från att ingå i ordinarie avgift och i stället faktureras separat.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 164 (162) medlemmar. Under året har 6 (8) överlåtelser skett till ett snittpris om 76 265 kr (97 134 kr) per kvm. Ingen andrahandsuthyrning har beviljats.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	7 170	7 384	7 162	7 244	7 048
Resultat efter finansiella poster	-24	-3 573	-679	-302	-241
Soliditet (%)	72,65	72,43	71,94	73,55	71,23
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	1,88	1,70	1,90	2,07
Lån/taxeringsvärde %	13	13	18	17	19
Belåningsgrad %	26	27	26	26	29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	649	650	650	648	642
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 344	6 482	6 529	6 256	7 083
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 384	6 522	6 570	6 295	7 127
Sparande per kvm (kr/kvm)	156	117	169	191	122
Räntekänslighet (%)	9,83	10,04	10,11	9,71	11,11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	276	216	159	173
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,69	75,95	81,67	80,82	82,06

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Uppllysning om förlust**

Föreningens underskott beror på att flera kostnader ökat under året men även högre kostnad för löpande reparationer vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror till största del på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar inte att höja avgiften för att finansiera verksamheten utan bevakar löpande det ekonomiska läget och tar till åtgärd om det ekonomiska läget förändras.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	164 246 508	6 758 492	6 556 383	-4 151 196	-3 573 388	<b>169 836 799</b>
Disposition av föregående års resultat:			603 000	-4 176 388	3 573 388	<b>0</b>
Årets resultat					-24 481	<b>-24 481</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>164 246 508</b>	<b>6 758 492</b>	<b>7 159 383</b>	<b>-8 327 584</b>	<b>-24 481</b>	<b>169 812 318</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 327 584
årets förlust	-24 481
	<b>-8 352 065</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	603 000
ianspråkta från fond för yttre underhåll	-3 595 370
i ny räkning överföres	-5 359 695
	<b>-8 352 065</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 170 467	7 384 174
Övriga rörelseintäkter		1 186 221	839 379
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 356 687</b>	<b>8 223 553</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 103 783	-8 601 888
Övriga externa kostnader	4	-636 358	-465 158
Personalkostnader	5	-321 558	-502 146
Avskrivningar		-1 032 476	-1 046 476
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 094 174</b>	<b>-10 615 668</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 262 513</b>	<b>-2 392 114</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 716	469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 303 710	-1 181 743
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 286 994</b>	<b>-1 181 274</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 481</b>	<b>-3 573 388</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 481</b>	<b>-3 573 388</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	229 841 628	230 846 104
Inventarier, verktyg och installationer	8	196 000	224 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>230 037 628</b>	<b>231 070 104</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>230 085 128</b>	<b>231 117 604</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 356	149 865
Övriga fordringar	10	2 779 719	2 858 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	227 418	310 557
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 013 493</b>	<b>3 318 505</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		641 179	59 553
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>641 179</b>	<b>59 553</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 654 673</b>	<b>3 378 058</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>233 739 801</b>	<b>234 495 663</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		171 005 000	171 005 000
Fond för yttre underhåll		7 159 383	6 556 388
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>178 164 383</b>	<b>177 561 383</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 327 584	-4 151 196
Årets resultat		-24 481	-3 573 388
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 352 065</b>	<b>-7 724 584</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>169 812 318</b>	<b>169 836 799</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	16 177 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>16 177 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	61 373 526	46 525 492
Leverantörsskulder		636 383	453 844
Skatteskulder	13	447 428	421 758
Övriga skulder	14	58 367	20 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 411 779	1 059 092
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 927 483</b>	<b>48 481 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>233 739 801</b>	<b>234 495 663</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-24 480	-3 573 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 032 476	1 046 476
Förändring skatteskuld/fordran		25 670	21 630
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 033 666</b>	<b>-2 505 282</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-48 213	4 843 208
Förändring av kortfristiga skulder		572 665	-2 479 143
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 558 118</b>	<b>-141 217</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-140 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-140 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 329 716	-460 032
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 329 716</b>	<b>-460 032</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>228 402</b>	<b>-741 249</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 577 736	3 318 985
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 806 138</b>	<b>2 577 736</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	6 241 665	6 245 973
Samfällighetsavgift	0	228 104
Hyror lokaler	140 791	128 395
P-plats och garage	716 900	720 506
Hysesintäkter övriga objekt	71 110	62 796
Hysesbortfall garage	0	-1 600
	<b>7 170 466</b>	<b>7 384 174</b>

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV & bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	83 828	75 592
Trädgårdsskötsel	79 856	9 025
Kostnader i samband med städdagar	3 525	1 711
Städkostnader	234 795	265 451
Snöröjning/sandning	127 494	104 230
Systematiskt brandskyddsarbete	29 125	0
Serviceavtal	16 110	13 910
Hisskostnader	67 602	69 940
Bevakningskostnader	-87	9 510
Portar	735	0
Gemensamhetsanläggning	678 212	472 595
Reparationer	406 515	415 346
Hissreparationer	123 327	120 270
Trädgård och utemiljö	11 100	77 878
Planerat underhåll	499 270	3 658 972
El	1 016 886	1 818 804
Värme	697 129	524 926
Vatten och avlopp	324 308	283 789
Avfallshantering	239 496	202 028
Försäkringskostnader	132 012	120 700
Kabel-tv	198 792	183 977
Bredband	116 280	116 280
Förbrukningsinventarier	2 279	37 709
Förbrukningsmaterial	9 694	11 670
Övriga driftskostnader	5 500	7 574
	<b>5 103 783</b>	<b>8 601 887</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	66 760	66 760
Fastighetsavgift	160 489	153 419
Telefoni	17 905	17 342
Hemsida	4 490	4 449
Porto	9 376	8 124
Föreningsgemensamma kostnader	28 891	20 505
Revisionsarvode	32 563	19 688
Ekonomisk förvaltning	193 715	140 669
Bankkostnader	10 920	3 682
Konsultarvoden	81 692	0
Juridisk konsultation	8 625	11 375
Övriga poster	20 931	19 146
	<b>636 357</b>	<b>465 159</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	141 000	140 000
Övriga arvoden	27 900	61 700
Lön fastighetsskötare	100 000	215 900
Sociala avgifter	52 658	84 546
	<b>321 558</b>	<b>502 146</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191 221 992	191 221 992
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>191 221 992</b>	<b>191 221 992</b>
Ingående avskrivningar	-18 405 003	-17 439 545
Årets avskrivningar	-965 458	-965 458
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 370 461</b>	<b>-18 405 003</b>
Redovisat värde mark	54 000 000	54 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>225 851 531</b>	<b>226 816 989</b>
Taxeringsvärden byggnader	222 000 000	222 000 000
Taxeringsvärden mark	244 676 000	244 676 000
	<b>466 676 000</b>	<b>466 676 000</b>

### Not 7 Ombyggnationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 125 737	4 125 737
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 125 737</b>	<b>4 125 737</b>
Ingående avskrivningar	-96 622	-57 604
Årets avskrivningar	-39 018	-39 018
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-135 640</b>	<b>-96 622</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 990 097</b>	<b>4 029 115</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280 000	140 000
Omklassificeringar	0	140 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>280 000</b>	<b>280 000</b>
Ingående avskrivningar	-56 000	-14 000
Årets avskrivningar	-28 000	-42 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-84 000</b>	<b>-56 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>196 000</b>	<b>224 000</b>

### Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

25 st aktier à 1 900 kr.

### Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	456 117	202 560
Avräkningskonto förvaltare	2 164 959	2 518 184
Andra kortfristiga fordringar	158 643	137 339
	<b>2 779 719</b>	<b>2 858 083</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV	51 309	49 674
Ekonomisk förvaltning	59 824	41 330
Försäkring	91 018	91 559
Samfällighetsavgift	59 874	0
Hemsida	750	741
Bevakning	11 040	10 125
Bredband	9 690	9 690
Telefon	827	417
Fastighetsskötsel	0	20 957
Serviceavtal	2 960	2 960
	<b>287 292</b>	<b>227 453</b>



### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,579	2024-11-15	22 739 000	22 839 000
Nordea	0,730	2024-01-17	16 177 750	16 277 150
SHB	4,466	2024-04-30	22 456 776	23 587 092
			<b>61 373 526</b>	<b>62 703 242</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			61 373 526	16 737 182

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 61 173 526 kr

### Not 13 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld enligt slutskattebesked	220 179	201 579
Beräknad skatt för verksamhetsåret	227 249	220 179
	<b>447 428</b>	<b>421 758</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	12 230	20 928
Skatt och sociala avgifter utbetalda arvoden december	43 895	0
Övriga poster	2 242	0
	<b>58 367</b>	<b>20 928</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	326 543	184 982
Beräknat arvode för revision	21 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	655 082	337 208
Fastighetsel	151 735	319 592
Fjärrvärme	105 957	92 516
Vatten- och avlopp	28 541	28 541
Snöröjning	72 246	14 565
Städning	23 800	50 313
Reparationer och underhåll	26 875	11 375
	<b>1 411 779</b>	<b>1 059 092</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	88 000 000	88 000 000
	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>

### Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur.

Magnus Nyberg  
Ordförande

Ursula Bevegård

Håkan Erlingsson

Jonas Lindberg

Fredrik Lindblom

Min revisionsberättelse har lämnats

Barbro Wikman  
Godkänd revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Havet.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-09 08:40:52

Dokumentet är undertecknat av:

 Barbro Margaretha Wikman (19611030XXXX) Revisor	2024-05-09 08:40:52
 HÅKAN ERLINGSSON (19691013XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 20:51:24
 Jonas Carl Simon Lindberg (19921128XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 08:19:02
 Karl-Magnus Bertel Nyberg (19681117XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 07:39:33
 URSULA BIRGITTA PERNILLA BEVEGÅRD (19600428XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 05:52:44
 FREDRIK INGMAN LINDBLOM (19730521XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 11:46:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Havet.pdf (294430 byte)

D000C8B336BF53208982C3459D62076597B864641E1B57D1BD222CA3A9EA05AA320CFC4A16A27DFF462B  
B3230820B5BF7E507E70775DEAEB3AD48761418C61E9

<https://esign.summera.support/verify>



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Havet**  
Org.nr 769604-7336

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havet för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

#### *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 revisionsssed 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.

Risken 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 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 Brf Havet för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 9 maj 2024

---

Barbro Wikman  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 08:39

SENT BY OWNER:

Barbro Wikman · 09.05.2024 08:37

DOCUMENT ID:

rJ9r1g5GA

ENVELOPE ID:

SyFHye5z0-rJ9r1g5GA

DOCUMENT NAME:

Brf Havet Revisionsberättelse.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Barbro Margaretha Wikman	 Signed	09.05.2024 08:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/10/30)
barbro.wikman@mooresweden.se	Authenticated	09.05.2024 08:38	Low	IP: 213.80.18.201

\* 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