

Bostadsrättsföreningen Havsnära i Varberg

Org.nr 769611-6107

**Räkenskapsår
2023-01-01 - 2023-12-31**

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsnära i Varberg avger härmed följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsuppgifter och noter	6

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Havsnära i Varberg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kalkstenen 3 i Varbergs kommun. På fastigheten finns tre friliggande flerbostadshus i fyra plan med 12/14 lägenheter i vardera byggnad, fem fristående förrådsbyggnader, ett miljöhus, tre garage-

Föreningens 38 bostäder fördelas enligt följande

4 st 2 rum och kök	51,6 m ²	8 st 4 rum och kök	91,8 m ²
16 st 3 rum och kök	70,0 m ²	10 st 4 rum och kök	105,7 m ²

Samtliga lägenheter är upplåtna, total lägenhetsyta uppgår till 3118 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023 med efterföljande konstituerande möte.

Gemensam städdag den 13 Maj 2023, med som vanligt god uppslutning

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Kjell Bengtsson	Ordförande	Peder Sjögren	Kassör
Kerstin Gabre	Sekreterare	Monica Nohed-Hölser	Ledamot
Piotr Wojciechowski	Ledamot/flyttat	Johan Engström	Ledamot
Inge Nilsson	Ledamot		

Arvode till styrelsen har under året ej utgått, ersättningen har bestått i ett gemensamt julbord samt sommarmöte, utöver ersättning för direkta utlägg.

Intern revisor ej vald. Valberedning Stefan Larsen.

Till extern revisor har styrelsen valt Sofia Larsson Ludvig & Co.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under året haft 3 lägenhetsöverlåtelser.
- Då vi haft problem med att måsar bygger bo på våra tak har vi förlängt avtalet med Sandins Skadedjur AB.
- Hissrenovering fortsätter enligt plan. Hissarna Kalkstensgatan 2 samt Brearedsvägen 77 är utbytta av Greve Jacob Hiss, slutbesiktning är gjord.
- Föreningen har under året investerat i 5 st. stolpar med 9 st. laddpunkter, varav 1-3 kan utnyttjas publikt. Uppdraget är efter upphandling från tre olika leverantörer, utfört av Granitor AB. Delvis har investeringen bekostats av bidrag från Naturvårdsverket.
- Då föreningen kommer att få intäkter från laddstolparna är det nödvändigt att momsregistreras, det är gjort med hjälp av föreningens revisor.
- Utemiljön är skött av Farmartjänst, vilka vi varit nöjda med, avtalet är förlängt med ytterligare ett år.
- På Brearedsvägen 77 har fjärrvärmeanläggningen renoverats.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), har utförts enligt Boverkets normer.
- Energideklaration har utförts av Varberg Energi.
- Underhållsplanen är uppdaterad och gäller nu till och med år 2043.
- Under våren utfördes en städdag med god uppslutning. Föreningens garage är inventerat och städad.
- Frivilliga krafter har målat om ytterdörrar till miljöhus, stenar på gångvägar samt rensat stuprörssilar.
- Ett abonnemang för stor soptunna är avbeställt, planen är att utöka med mellanstor tunna för pappersåtervinning vi avvaktar beslut från VIVAB ang. eventuellt leverantörsbyte.

Ekonomi

- Taxeringsvärdet på föreningens fastighet uppgår till 64 811 000kr, varav markvärdet är 14 974 000kr och byggnader 49 837 000kr enligt fastighetstaxering år 2022.
- Föreningen har vid årsskiftet lån med fastigheten som säkerhet på totalt 23 934 500kr
- Föreningen har 2 bankkonton ett för löpande utgifter/intäkter, ett sparkonto. Under 2023 har tillfälligt öppnats ytterligare 1 placeringskonto med högre ränta, detta var avslutat vid årsskiftet 23/24.

Ett beslut är taget av bokföringsnämnden att från 2023 års bokslut skall nyckeltal anges i årsredovisningen. Beräkningsgrunden enligt detta beslut skiljer sig från de nyckeltal som angetts i 2022 års redovisning.

För att möta det negativa resultatet 2023, som uppstått till största delen av kostsamma planerade renoveringar, men också av de många räntehöjningar samt övriga kostnadsökningar som skett under året, finns beslut om en avgiftshöjning på 10% av årsavgiften, från den 1/1 2024.

Nyckeltal/m²/år	2023
Årsavgift /m ²	697kr
Skuldsättning/m ²	7 676kr
Sparande/m ²	188kr
Räntekänslighet/m ² vid 1% höjd ränta	11%
Energikostnad/m ²	126kr
Årsavgiftens andel av totala intäkter	93%

Kassaflödesanalys 2023-01-01—2023-12-31

Avser kassa och samtliga bankkonton

Ingående saldo 2023-01-01 2 447 188

Intäkter

Avgifter mm. 2 309 891

Räntor 30 117

Erhållna statliga bidrag 15 865

Summa inbetalningar 2 355 873*Utgifter*

Räntor/bankkostnader 445 740

Amorteringar 526 600

Försäkring 67 372

Värme/vatten/el/renhållning 648 705

Redovisning/revision 47 989

Hiss renovering/underhåll 400 454

VVS underhåll 111 638

Laddstolpar/Granitor 322 464

Trädgårdsskötsel/Farmartj. 136 630

Trappstädning /Clean 77 796

Skatteverket 66 406

Rep/underhåll. 25 381

Styrelsekostnader, gårdsfest 34 180

möteskostnader, Inköp för adm.

Övriga kostnader, medlemsavg 89 621

Förbrukningsmat, mm.

Summa utbetalningar 3 000 976

Utgående saldo 2023-12-31 1 802 085

Ekonomi forts.*Förslag till disposition av årets resultat*

Styrelsen föreslår följande

Balanserat resultat	1 582 658
Årets resultat	-622 014
	960 644
Disponeras så att	
Avsättning yttre reparationsfond	107 000
I ny räkning överförs	853 664
	960 644

Resultaträkning

	Not	2023-01-01--2023-12-31	2022-01-01—2022-12-31
<i>Föreningens intäkter</i>			
Avgifter, överlåtelse, pant.	1	4 000	2 500
Hysesintäkter garage	2	132 000	132 000
Årsavgifter lägenheter	3	2 173 344	2 115 323
Elstöd		15 865	0
Öresutjämning		-2,67	0
<i>Summa föreningens intäkter</i>		<i>2 325 206</i>	<i>2 249 823</i>
<i>Föreningens kostnader</i>			
Elkostnader		-119 781	-118 190
Trappstädning	4	-77 796	-73 824
Fjärrvärme		-272 409	-258 226
Vatten/avlopp		-156 236	-150 349
Renhållning/sophantering		-81 250	-75 139
Fastighetsskötsel yttre	5	-128 986	-149 494
Rep och underhåll fastighet	6	-826 932	-70 669
Fastighetsavgift/skatt	7	-70 152	-67 492
TV/Internet Varberg energi		-15 048	-15 012
Förbrukningsinventarier		-5 167	-9 818
Fastighetsförsäkring		-64 246	-66 282
Övriga förvaltningskostnader	8	-36 110	-15 555
Redovisningstjänster	9	-48 500	-48 169
Bankkostnader		-2 312	-1 560
Föreningsavgifter	10	-5 460	-5 380
Styrelse och årsmöte	11	-19 734	-14 982
Avskrivning byggnader/ balkongförbättring	12	-570 938	-570 938
<i>Summa föreningens kostnader</i>		<i>-2 501 057</i>	<i>-1 711 079</i>
Rörelseresultat		-175 301	538 744
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 830	-436 999
Ränteintäkter		30 117	1744
Summa finansiella poster		-446 713	-435 255
Resultat efter finansiella poster		-622 014	103 489
Årets resultat		-622 014	103 489

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	59 719 656	60 290 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund/leverantörsfordringar		1 094	0
Fordran skatteverket	14	57 365	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 252	23 823
Kassa och bank		1 802 085	2 447 188
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 882 796</i>	<i>2 471 011</i>
Summa tillgångar		61 602 452	62 761 605
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>	15		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		35 000 000	35 000 000
Yttre reparationsfond		1 182 886	1 480 000
		36 182 886	36 480 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 582 658	1 182 055
		-622 014	103 489
		960 644	1 285 544
Summa eget kapital		37 143 530	37 765 544
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		23 938 500	24 465 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott hyror och avgifter		199 632	184 108
Leverantörsskulder		61 794	87 622
Aktuella skatteskulder		137 644	132 704
Upplupna utgiftsräntor		33 402	31 351
Övriga skulder		88 500	95 176
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>520 972</i>	<i>530 961</i>
Summa eget kapital och skulder		61 603 002	62 761 605
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		29 568 000	29 568 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar**Redovisnings och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar

Redovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är något förändrad jämfört med föregående år, då krav på nyckeltal samt kassaflödesanalys ska finnas med från och med 2023 års redovisning.

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på byggnader görs med ca 0,75% av anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

NoterNot 1 Avgifter överlåtelse och pantsättning

Överlåtelseavgift 1000kr har uttagits av säljare, pantsättningsavgift är 500kr per tillfälle.

Not 2 Garagehyra

24 garage finns varav 20 st finns för uthyrning, 550kr/enhet, resterande används av föreningen.

Not 3 Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 5% den 1 juli 2023, för att möta ökade kostnader, höjningen gällde ej garagen.

Not 4 Trappstädning

Avtal tecknat med Clean Entreprenad AB.

Not 5 Fastighetsskötsel yttre

Snöröjning, sandning, gräsklippning mm, har under 2023 skötts av Farmartjänst.

Not 6 Reparation och underhåll fastighet

Under året har en omfattande reparation av hissar utförts av Greve Jakobs Hiss, denna kostnad har belastat den Yttre fonden.

På parkeringen har laddstolpar monterats, 3 av dessa är publika där det förväntas en inkomst, därav har föreningen

Under 2023 momsregistrerats. Granitor har utfört installationen.

Not 7 Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar hel fastighetsavgift, för 2023 är avgiften 38*1589, fastighetsskatten för mark och garage är 1% av 977 000kr.

Not 8 Övriga förvaltningskostnader

Förbrukningsmaterial samt förbrukningsinventarier för styrelsens arbete. Hyra lokal till årsmöte. Gåvor och blommor

Till boende och avgående styrelsemedlemmar. Extern revisorstjänst samt energideklaration.

Not 9 Redovisningstjänster

Extern tjänst för ekonomisk förvaltning, Kontorsakuten i Varberg anlitad.

Not 10 Föreningsavgifter

Medlemsavgift Bostadsrätterna.

Not 11 Styrelsekostnader och årsmöten

Styrelsen tar inte ut arvode för sitt arbete, istället har man valt att ha en sommarmiddag samt en julavslutning på restaurang. Kostnaden inkluderar även gårdsfester samt övriga kostnader runt möten.

Not 12 Avskrivningar

Årets avskrivningar motsvarar 0,75% av anskaffningsvärdet på byggnader. Ombyggnad av balkonger skrivs av på 20år (till år 2041).

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	66 697 751	66 697 751
Ombyggnad	1 486 750	1 486 750
	68 184 501	68 184 501

Not 13 fortsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	68 184 501	68 184 501
Ingående avskrivningar	7 893 907	7 322 969
Årets avskrivning byggnader	496 600	496 600
Årets avskrivning balkonger	74 338	74 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 648 845	-7 893 907
Utgående redovisat värde	59 535 656	60 290 594

Not 14 Fordran skatteverket

Momsfordran 41 500kr samt el-stöd 15 865kr. (Reglerat mars 2024)

Not 15 Förändring eget kapital


	Inbetalda Insatser	Reservfond	Balans	Årets resultat
Ingående belopp	35 000 000	1 480 000	1 289 054	103 489
Disposition av föreg. år		107 000	103 489	-103 489
lanspråkstagande reservfond		-404 114		
Årets resultat				-622 014
Utgående belopp	35 000 000	1 182 886	1 392 543	-622 014

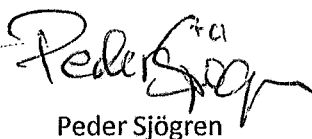
Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 27853167	1,73%	2027-03-28	7 590 000	7 724 000
SEB 27862977	1,66%	2024-01-28	7 144 000	7 322 600
SEB 27863183	2,27%	2025-03-28	6 678 000	6 796 000
SEB 29081374	1,29%	2024-10-28	930 000	946 000
SEB 33659857	1,30%	2027-06-28	175 000	225 000
SEB 45336174	4,75%	3 månaders ränta 2024-03-15	1 417 500	1 447 500
			23 934 500	24 461 100

Lånebelopp lån 29081374, avdraget 4000kr jämf. med bokföring ett belopp som felat under 10 år.

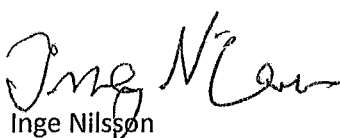
Varberg 2024-04-24


Kjell Bengtsson


Peder Sjögren


Kerstin Gabre


Monica Nohed-Hölser


Inge Nilsson


Johan Engström

Extern revisors underskrift

Varberg 2024-05-07



Sofia Larsson
Ludvig & Co

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsnära i Varberg

Org.nr 769611-6107

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Havsnära i Varberg för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandling och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret.

Styrelsens ledamöter har enligt min mening inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Varberg 7 maj 2024



Sofia Larsson