

Årsredovisning och revisionsberättelse för

# **Bostadsrättsföreningen Havet**

716438-4260

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havet, org.nr 716438-4260, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades 1987-02-20 och äger fastigheten Havet 8, inklusive mark , i Helsingborgs Kommun, fastigheten har adress Drottninggatan 105 - 107 samt Strandvägen 8. Fastigheten bebyggdes 1946.

I fastigheten finns 46 lägenheter med en totalt bostadsyta på 3 205 kvm fördelat på 45 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning genomfördes av Riksbyggen 2020-2021. Föreningens underhållsplan är uppdaterad i augusti 2023.

Under året har föreningen genomfört byte av elcentral.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder.

- Takreovering
- Fasadreovering mot Drottninggatan
- Relining

### Ekonomi

Årets resultat uppgår till 109 385 kr. Förra året var resultatet - 975 230 kr.

Avskrivningsplan för fastigheten är ändrad till 1% per år från och med 2023.

Föreningen höjde sina avgifter med 10% 1 januari 2023. Den 1 januari 2024 höjs avgifterna med 7%.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2023. Den 3 augusti 2023 hölls en extra stämma som behandlade ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Göran Lindborg, ordförande

Lars Svensson

Johanna Nystram

Nicodemus Nilsson

Suppleanter:

Björn Ståhnacke

Christina Hartzell

Roland Gustafsson

Föreningsvald revisor har varit Thaha Osman, BoRevision AB

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 987	2 675	2 440	2 235
Årets resultat, tkr	109	-975	-968	-961
Soliditet ( %)	40%	40%	42%	40%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	876	778		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82%	86%		
Energikostnader, kr/kvm	191	255		
Lån, kr/kvm	3 536	3 536		
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 571	3 571		
Sparande kr/kvm	361	221		
Räntekänslighet	4,4%			

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån total yta på 3 174 kvm. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas på total bostadsyta på 3 205 kvm.

I årsavgiften ingår värme, vatten, vidaredebiterad elkostnad samt bredband och tv-avgift.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%

4 4 - 7%

3 7 - 10%

2 10 - 20%

1 >20%

## Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	4 029 296	5 830 875	81 214	-1 213 030	-975 230
Disposition enligt stämmobeslut				-975 230	975 230
Från fond för yttre underhåll			-631 214	631 214	
Till fond för yttre underhåll			550 000	-550 000	
Årets resultat					109 385
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 029 296</b>	<b>5 830 875</b>	<b>-</b>	<b>-2 107 046</b>	<b>109 385</b>

## Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	109 385	-975 230
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	631 214	1 266 675
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-550 000	-1 076 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>190 599</b>	<b>-784 555</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 107 047,00
Årets resultat	109 385,13
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 997 661,87</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 987 211	2 674 643
Övriga rörelseintäkter	2	177 169	62 947
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 164 380</b>	<b>2 737 590</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-2 082 455	-2 809 114
Övriga externa kostnader	4	-215 407	-306 658
Personalkostnader och arvoden	5	-172 192	-82 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 944	-417 854
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 963 998</b>	<b>-3 615 873</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>200 382</b>	<b>-878 283</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 015	16 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 012	-113 880
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 997</b>	<b>-96 948</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>109 385</b>	<b>-975 231</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>109 385</b>	<b>-975 231</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>109 385</b>	<b>-975 230</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	6		
Byggnader och mark		16 165 561	16 659 505
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>16 165 561</u>	<u>16 659 505</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	7		
Andra långfristiga placeringar		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>16 168 361</b></u>	<u><b>16 662 305</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		255 272	265 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 390	39 351
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>324 662</u>	<u>304 529</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	8	2 000 000	-
<b>Kassa och bank</b>	9	1 297 469	2 565 221
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 622 131</b></u>	<u><b>2 869 750</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>19 790 492</b></u>	<u><b>19 532 055</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		9 860 171	9 860 171
Fond för yttre underhåll		-	81 214
Summa bundet eget kapital		9 860 171	9 941 385
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-2 107 047	-1 213 030
Årets resultat		109 385	-975 230
Summa fritt eget kapital		-1 997 662	-2 188 260
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 862 509</b>	<b>7 753 125</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 660 104	9 333 104
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 660 104</b>	<b>9 333 104</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 673 000	2 000 000
Leverantörsskulder		146 603	13 113
Övriga skulder		9 214	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		439 062	432 712
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 267 879</b>	<b>2 445 826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 790 492</b>	<b>19 532 055</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	109 385	-975 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	493 944	417 854
	<u>603 329</u>	<u>-557 376</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>603 329</b>	<b>-557 376</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20 133	51 900
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	149 052	-253 020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>732 248</b>	<b>-758 496</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>732 248</b>	<b>-758 496</b>
Likvida medel vid årets början	2 565 221	3 323 717
Likvida medel vid årets slut	<u>3 297 469</u>	<u>2 565 221</u>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>%</i>
-Byggnader	Rak	1 %
-Fastighetsförbättringar, om- och tillbyggnad	Rak	2,5-10 %
-Inventarier	Rak	10 %

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 597 508	2 360 843
Hyror	205 800	205 800
Övriga årsavgifter	108 000	108 000
Vidaredebiterad energikostnad	75 903	-
<b>Summa</b>	<b>2 987 211</b>	<b>2 674 643</b>

I årsavgifter ingår värme, vatten. Hushållsel debiteras separat via avi.  
Övriga årsavgifter avser bredband och tv-avgift.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga avgifter	3 504	-
Övriga intäkter	7 310	62 947
Erhållet bidrag, elstöd	166 355	-
<b>Summa</b>	<b>177 169</b>	<b>62 947</b>

I övriga avgifter ingår andrahandsavgifter och övriga intäkter avser återbäring från försäkringsbolag.

## Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	404 974	720 072
Uppvärmning	93 883	-
Vatten	111 854	96 570
Renhållning	43 978	43 672
Fastighetsservice	123 293	22 738
Försäkring	49 592	50 683
Kommunikation	105 746	93 842
Löpande underhåll, se specifikation	355 195	444 988
Planerat underhåll	720 849	1 266 675
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 091	69 874
<b>Summa</b>	<b>2 082 455</b>	<b>2 809 114</b>

Från och med räkenskapsår 2023 fördelas energikostnader på elenergi samt uppvärmning

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	215 407	306 658
<b>Summa</b>	<b>215 407</b>	<b>306 658</b>

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	110 000	42 500
Övriga arvode	18 300	37 500
Sociala avgifter	43 892	2 247
<b>Summa</b>	<b>172 192</b>	<b>82 247</b>

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	10 302 388	10 302 388
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde om- och tillbyggnader	11 452 358	11 452 358
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 754 746	21 754 746
Ingående ackumulerad avskrivningar	-7 939 755	-7 521 902
Årets avskrivningar byggnad	-103 024	-26 934
Årets avskrivningar om- och tillbyggnader	-390 920	-390 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 433 699	-7 939 756
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 844 514	2 844 514
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 844 514	2 844 514
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>16 165 561</b>	<b>16 659 504</b>

År 2023 ändrar föreningen avskrivningsplanen för byggnaden från 385 år till 1% per år. Fastigheten kommer att var helt avskriven år 2116.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	34 000 000	28 000 000	62 000 000
<b>Summa</b>	<b>34 000 000</b>	<b>28 000 000</b>	<b>62 000 000</b>

### Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 000	-60 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 800	2 800
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## Not 8 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto Swedbank	1 000 000	-
Fasträntekonto Swedbank	1 000 000	-
<b>Summa</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 283 379	1 198 484
Swedbank	14 090	1 366 737
<b>Summa</b>	<b>1 297 469</b>	<b>2 565 221</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	4,61 %	2025-06-18	2025-06-18	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	0,75 %	2024-01-25	2024-01-25	2 673 000	2 673 000
Swedbank Hypotek	0,85 %	2026-01-23	2026-01-23	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	1,32 %	2027-06-23	2027-06-23	3 660 104	3 660 104
<b>Summa</b>				<b>11 333 104</b>	<b>11 333 104</b>
Avgår kortfristig del				<b>-2 673 000</b>	<b>-2 000 000</b>
Varav långfristig del				<b>8 660 104</b>	<b>9 333 104</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån. Ingen planerad amortering finns för föreningens lån. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	18 153 100	18 153 100
Varav obelånade	-2 208 000	-2 208 000
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>15 945 100</b>	<b>15 945 100</b>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter  
Helsingborg,

Göran Lindborg

Johanna Nystram

Lars Svensson

Nicodemus Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Thaha Osman  
BoRevision AB  
av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514639829

## Dokument

919 Havet Årsredovisning 2023 digital signering.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-04-08 09:26:06 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-17 17:10:20 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Göran Lindborg (GL)

symagiclife@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thor

Göran Arne Lindborg"

Signerade 2024-04-08 09:31:02 CEST (+0200)

Lars Svensson (LS)

lars.svensson.hd@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars

Svensson"

Signerade 2024-04-08 09:32:23 CEST (+0200)

Johanna Nystram (JN)

johanna.214joy@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHANNA NYSTRAM"

Signerade 2024-04-08 11:25:41 CEST (+0200)

Nicodemus Nilsson (NN)

nicodemusnilsson90@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Håkan Nicodemus Nilsson"

Signerade 2024-04-16 15:08:06 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514639829

Thaha Osman (TO)  
*thaha.osman@borevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-04-17 17:10:20 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

