

Årsredovisning 2024

Brf Havsglimten

769612-9431



Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsglimten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
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 sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-19 hos Bolagsverket.

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.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008

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

Styrelsens sammansättning

Michael Olsson	Ordförande
Peter Westling	Vice ordförande/kassör
Charlotte Sandell	Sekreterare
Mats Ingvar Nilsson	Styrelseledamot
Tomas Bengtsson	Styrelseledamot
Ilir Berisha	Styrelseledamot
Tomas Westin	Styrelseledamot
Eva Westergren	Suppleant
Hans Sundin	Suppleant
Per-Olof Larsson	Suppleant
Ulf Sigvard Sandh	Suppleant

Valberedning

Bengt Hillve
Yulia Chamova
Alexander Lindén

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Jonathan Yarnold Revisor Yarnold Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-04. Årlig extrastämma enligt Styrelsedirektiv.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- 2024**
- Byte av IMD mätare
 - Inoljning av entrédörrar
 - Renovering av innergård (häckar, möbler, tvätt av marksten, påfyllning av jord i rabatter)
 - Utredning ersätta sopsug
 - Utredning möjlighet till vindkraft på tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elektriska installationer och service	Croft El
Fastighetsnära tjänster	Jägerby städ
Hissar	Kone
Ventilation	Rosvalls vent
Kollektivt bredband	Telia

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har tagit fram Styrelsedirektiv i syfte att tydliggöra vad styrelsen får och inte får besluta utan att påkalla extrastämma. Årlig extrastämma ska påkallas för information om budget, avgiftsförändringar, underhållsplan samt investeringsbehov.

Avsikten är att öka medlemmarnas insyn i föreningens ekonomi.

Direktiven beskriver också hur belopp för avsättning till underhållsfond ska beräknas.

Under 2023 erbjöds samtliga medlemmar att genomföra frivilligt kapitaltillskott för att därigenom kraftigt sänka sin årsavgift. Hittills har 9 av 65 lägenheter genomfört kapitaltillskott, helt eller delvis.

Under året söktes bygglov för vindkraft på tak, paviljong på innergård, miljöhus, ny tvättstuga samt ombyggnad av befintlig tvättstuga/miljörum till lägenhet. Bygglovsansökan är ett led i att utreda framtida möjliga åtgärder/investeringar för att parera ökade driftkostnader, alltså en ekonomisk handlingsplan.

Investeringar mot driftkostnader och ekonomisk handlingsplan är viktigt men viktigast av allt är insikten hos samtliga boende att alla måste bidra och hjälpa till. Det är genom gemensamma insatser som avgifterna kan hållas nere. Föreningen har en mycket trevlig och välskött innergård som kräver en hel del omsorg. Styrelsen anordnar därför trädgårdsdagar tillsammans med mycket trivsel för att uppmuntra användandet av innergårdens faciliteter. För att ytterligare stärka sammanhållning samt främja olika möten anordnas bouletteräffar, V75 spel samt ölbrygging.

Föreningens tomträttsavtal löper tom 2027-12-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Genomgång av prissättningsmodell för IMD (individuell mätning och debitering av värme, varmvatten samt el) då stora ekonomiska underskott förekommit senaste verksamhetsåren.

Införande av avgift för tvättstuga

Genomgång av avtal

Borttag av styrelsearvode

Genomgång av uppgifter som kan göras i egen regi helt eller delvis

Under året testades att utföra trappstädning i delvis egen regi. Uppföljning sker om detta ska fortsätta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 15%.

Övrigt

Värdeförändring hyresrätter

Brf Havsglimten innehar 4 st hyresrätter om totalt 400 kvm bostadsyta. Föreningen har för avsikt att ombilda dessa så snart hyresavtal avslutas.

Värdet regleras varje kalenderår den 1 januari med indexförändringen i Prisbasbeloppet (PBB).

Summa belåning för hyresrätterna uppgår till 14 Mkr.

Belopp Kr	2024
Värde 2024-01-01	14 000 000
Värde 2024-12-31	14 366 492
Värdeförändring	366 492
ACC värdeförändring	366 492

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 650 072	5 623 294	5 701 752	5 490 012
Resultat efter fin. poster	-673 456	-1 001 740	-441 827	-839 051
Soliditet (%)	72	69	69	69
Yttre fond	4 279 704	3 055 961	2 357 431	2 137 664
Taxeringsvärde	202 600 000	202 600 000	202 600 000	166 797 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	578	683	670	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,8	62,6	72,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 319	10 383	10 467	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 698	8 577	9 836	-
Sparande per kvm totalyta, kr	154	49	136	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	93	153	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	43	29	43	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	148	219	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	3,63	0,90	-
Räntekänslighet (%)	16,13	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 774 906 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. Kassaflödet är positivt efter justering för planerat underhåll. Kommande 5 år visar underhållsplan inga större åtgärder (större än 1 Mkr per åtgärd). Föreningen har också avsatt ca 4 Mkr hos SBAB som garanti för oförutsedda utgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	146 812 600	-	-	146 812 600
Upplåtelseavgifter	6 195 000	-	-	6 195 000
Fond, yttre underhåll	3 055 961	-	1 223 743	4 279 704
Direkt kapitaltillskott	0	-	6 479 087	6 479 087
Balanserat resultat	-9 429 325	-1 001 741	-1 223 743	-11 654 808
Årets resultat	-1 001 741	1 001 741	-673 456	-673 456
Eget kapital	145 632 496	0	5 805 632	151 438 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 654 808
Årets resultat	-673 456
Totalt	-12 328 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	663 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-534 763
Balanseras i ny räkning	-12 456 501
	-12 328 264

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 650 072	5 623 294
Övriga rörelseintäkter	3	172 384	1 181 132
Summa rörelseintäkter		6 822 456	6 804 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 014 129	-3 776 727
Övriga externa kostnader	9	-294 263	-314 119
Personalkostnader	10	25 463	-156 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 281 096	-1 302 292
Summa rörelsekostnader		-5 564 024	-5 549 240
RÖRELSERESULTAT		1 258 431	1 255 185
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129 743	100 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 038 851	-2 357 290
Summa finansiella poster		-1 909 108	-2 256 926
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-650 677	-1 001 740
Skatt		-22 779	0
ÅRETS RESULTAT		-673 456	-1 001 740

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	167 265 814	168 343 810
Markanläggningar	13	37 458 161	37 661 261
Maskiner och inventarier	14	-1	-1
Pågående projekt		102 031	0
Summa materiella anläggningstillgångar		204 826 005	206 005 070
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		204 876 005	206 055 070
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 692	45 232
Övriga fordringar	16	70 575	24 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	812 704	725 455
Summa kortfristiga fordringar		937 971	794 748
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 997 461	5 073 166
Summa kassa och bank		4 997 461	5 073 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 935 432	5 867 914
SUMMA TILLGÅNGAR		210 811 437	211 922 983

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 486 687	153 007 600
Fond för yttre underhåll		4 279 704	3 055 961
Summa bundet eget kapital		163 766 391	156 063 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 654 808	-9 429 325
Årets resultat		-673 456	-1 001 741
Summa fritt eget kapital		-12 328 264	-10 431 065
SUMMA EGET KAPITAL		151 438 127	145 632 496
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		45 080	45 080
Summa långfristiga skulder		45 080	45 080
Kortfristiga skulder			
	18		
Skulder till kreditinstitut		58 057 533	64 686 620
Leverantörsskulder		337 356	139 230
Skatteskulder		34 479	20 260
Övriga kortfristiga skulder		32 740	30 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	866 122	1 369 218
Summa kortfristiga skulder		59 328 230	66 245 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 811 437	211 922 983

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 258 431	1 255 185
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 281 096	1 302 292
	2 539 527	2 557 477
Erhållen ränta	129 743	100 364
Erlagd ränta	-2 409 336	-1 914 429
Betald inkomstskatt	-22 779	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237 155	743 413
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-143 223	115 681
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	82 394	-463 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 326	395 330
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-102 031	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102 031	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 479 087	0
Amortering av lån	-6 629 087	-525 240
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-525 240
ÅRETS KASSAFLÖDE	-75 705	-129 910
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 073 166	5 203 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 997 461	5 073 166

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:

Byggnad	0,51 %
Markanläggningar	0,51 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 198 326	3 503 380
Hysesintäkter, bostäder	629 688	594 932
Hysesintäkter, p-platser	801 375	742 160
Övriga intäkter	113 608	77 692
Vatten	163 045	122 801
El	414 368	436 061
Värme	329 662	146 268
Summa	6 650 072	5 623 294

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkt, batterier	166 905	597 970
Öres- och kronutjämning	1	-7
Elprisstöd	0	318 954
Övriga intäkter	460	6 103
Återbetalning investeringsmoms	0	246 364
Övriga rörelseintäkter	5 018	11 747
Summa	172 384	1 181 132

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	240 000	240 000
Städning	58 850	133 607
Besiktning och service	184 264	218 559
Trädgårdsarbete	85 539	1 594
Övrigt	74 251	0
Summa	642 905	593 760

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	826	13 970
Bostäder	3 396	34 790
Bostäder VVS	0	2 835
Tvättstuga	8 065	0
Trapphus/port/entr	19 510	15 370
Soprum/miljöanläggning	4 375	18 404
Dörrar och lås/porttele	48 760	64 119
VA	17 813	26 793
Ventilation	7 463	21 250
El	34 686	246 601
Tak	0	9 261
Fasader	22 250	0
Gård/markytor	5 575	872
Summa	172 719	454 264

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	395 726	0
Bostäder	0	11 025
Dörrar och lås/porttele	0	52 688
Hissar	139 038	0
Summa	534 763	63 713

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	0	1 969
Fastighetsel	587 609	708 560
Uppvärmning	325 969	219 106
Vatten	216 353	189 284
Sophämtning	38 877	86 210
Summa	1 168 808	1 205 129

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	98 938	88 824
Tomträttsavgälder	984 294	984 294
Bredband	24 055	20 104
Bredband/Kabeltv	38 614	37 998
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Samfällighet	167 500	153 000
Fastighetsskatt	178 470	175 641
Summa	1 494 934	1 459 861

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	115 499	94 268
Förbrukningsmaterial	33 157	71 026
Programvaror	9 583	9 159
Juridiska kostnader	29 700	11 188
Revisionsarvoden	26 000	26 125
Ekonomisk förvaltning	80 324	76 096
Konsultkostnader	0	26 259
Summa	294 263	314 119

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-8 000	127 500
Sociala avgifter	-17 463	28 602
Summa	-25 463	156 102

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 038 808	2 356 755
Övriga räntekostnader	43	535
Summa	2 038 851	2 357 290

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	178 866 085	178 866 085
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	178 866 085	178 866 085
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 522 275	-9 444 279
Årets avskrivning	-1 077 996	-1 077 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 600 271	-10 522 275
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	167 265 814	168 343 810
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

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 824 000	39 824 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 824 000	39 824 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 162 739	-1 959 639
Årets avskrivning	-203 100	-203 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 365 839	-2 162 739
Utgående restvärde enligt plan	37 458 161	37 661 261

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 048 130	1 048 130
Utgående anskaffningsvärde	1 048 130	1 048 130
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 048 131	-1 026 935
Avskrivningar	0	-21 196
Utgående avskrivning	-1 048 131	-1 048 131
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	-1	-1

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	68 767	24 061
Övriga fordringar	1 808	0
Summa	70 575	24 061

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 924	26 057
El	119 763	0
Uppvärmning	74 159	0
Försäkringspremier	33 833	30 118
Vatten	39 373	0
Tomträtt	492 147	492 147
Bredband	1 996	1 790
Förvaltning	24 509	23 964
Övr förutb kostn uppl int	0	151 379
Summa	812 704	725 455

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-03-10	3,21 %	27 500 000	27 500 000
SBAB	2025-11-24	3,29 %	11 111 620	11 111 620
SBAB	2025-04-16	3,72 %	19 445 913	26 075 000
Summa			58 057 533	64 686 620
Varav kortfristig del			58 057 533	64 686 620

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 055 933 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	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 979	129 264
Städning	0	8 875
El	85 052	90 226
Uppvärmning	43 923	46 704
Utgiftsräntor	193 768	564 253
Vatten	19 995	19 353
Bredband	293	0
Sociala avgifter	0	39 746
Förutbetalda avgifter/hyror	493 112	446 797
Beräknat revisionsarvode	0	24 000
Summa	866 122	1 369 218

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	106 876 000	106 876 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen tillämpar delade andelstal, ett andelstal för drift och ett andelstal för kapital. Under 2024 var avgiften för drift 342 kr per kvm och år och för kapital 383 kr per kvm och år (totalt 725 kr per kvm och år) Under 2025 sänks avgiften för drift till 236 kr per kvm och år medans avgiften för kapital ligger oförändrad till 383 kr per kvm och år. För de medlemmar som genomfört kapitaltillskott blir avgiften alltså 236 kr per kvm och år och för övriga 619 kr per kvm och år. Införande av mätning och debitering av tappvatten (kallvatten)

Underskrifter

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

Malmö

Michael Olsson
Ordförande

Peter Westling
Vice ordförande/kassör

Charlotte Sandell
Sekreterare

Mats Ingvar Nilsson
Styrelseledamot

Ilir Berisha
Styrelseledamot

Tomas Bengtsson
Styrelseledamot

Tomas Westin
Styrelseledamot

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

Yarnold Revision AB
Jonathan Yarnold
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 14:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.03.2025 10:02

DOCUMENT ID:

SJlErWglp1e

ENVELOPE ID:

r1eXH-gx6yg-SJlErWglp1e

DOCUMENT NAME:

Brf Havsglimten, 769612-9431 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ROLAND MICHAEL OLSSON michael.e.olsson@telia.com	Signed Authenticated	25.03.2025 11:49 25.03.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 62.109.41.154
2. TOMAS BENGTTSSON tomas@beson.eu	Signed Authenticated	25.03.2025 12:10 25.03.2025 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.158.100
3. Mats Ingvar Nilsson m53nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 13:15 25.03.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 216.183.212.10
4. TOMAS WESTIN thomasjonsson4@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 13:45 25.03.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.120
5. CHARLOTTE SANDELL mchaand@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 12:57 26.03.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.211.51
6. Peter Westling peteriphonemail@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 13:09 26.03.2025 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.185
7. Ilir Berisha ilir_b@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 13:30 26.03.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.239.170
8. JONATHAN YARNOLD jy@yarnoldrevision.se	Signed Authenticated	26.03.2025 14:17 26.03.2025 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.3

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

Custom events

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

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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsglimten för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



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 Havsglimten för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vellinge, Digital signatur

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 14:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.03.2025 10:02

DOCUMENT ID:

SyGVrWgeT1e

ENVELOPE ID:

H1W7H-xxpJx-SyGVrWgeT1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Havsglimten.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONATHAN YARNOLD	 Signed	26.03.2025 14:17	eID	Swedish BankID
jy@yarnoldrevision.se	Authenticated	26.03.2025 14:16	Low	IP: 94.234.92.3

* 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