

Årsredovisning 2024

Brf Havsfrun

702000-8541



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsfrun

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. 5
Flerårsöversikt	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. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-06. Stadgar registrerades 2019-02-11 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Havsfrun 13	1921	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring - Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 010 kvm och 3 lokaler om 541 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 551 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Carlheim-Gyllenskiöld	Ordförande
Ann-Britt Bergman	Styrelseledamot
Johanna Sjöo	Styrelseledamot
Mats Willman	Styrelseledamot
Stefan Aimer	Styrelseledamot
Bengt Johansson	Suppleant

Valberedning

Christian Lindell

Christoffer Andersson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Förbättring av ventilationen i tvättstugan
Slipat & ommålat golv i tvättstugan
Nytt torkskåp & torktumlare i tvättstugan
Kameraövervakning installerad med fem kameror i fastigheten
Brytbleck installerat på alla tre vindsdörrar
- 2023** ● Nya elmätare i alla lägenheter & lokaler - Ellevio
- 2022** ● Blästring & målning av yttertak - Mot gatan
Uppdatering av taksäkerhet & snörasskydd - På alla tak
- 2021** ● Renovering av takvärmeanläggning
Marmorerat & renoverat trapphuset i gathuset
Slipning & lackning av handledare i alla trapphus samt hissorg
Energideklaration - Utförare Fastighetsägarna
Stampolning i hela fastigheten - Alla lägenheter, lokaler & gemensamma utrymmen
- 2020** ● Ny ventilationsanläggning till källarlokalen
Ny belysning & renovering av portingångarna från gatan
OVK-Besiktning av ventilation - Utförare Fastighetsägarna
- 2019** ● Omläggning av bakre gård - Kompletta nytt bjälklag & gårdsmur
Nytt & utökat låssystem i fastigheten
Ny cykel- & barnvagnsförvaring - Bakre gården
Nytt sophus
Ny belysning på gårdarna & i portvalven mot gatan
Nytt expansionskärl i källaren - Betjänar fjärrvärmeanläggningen
Ny elcentral i källaren
Renovering & tätning av takterrass
Renovering av källaren. Nya förråd & belysning
Tvättstugan - Renovering av ytskikt & ny belysning
- 2015** ● Tvättstugan - Ny maskinpark - Nya Miele maskiner
- 2014** ● Trimming av fjärrvärmecentralen

- 2013** ● Rättspärr i avloppsröret
Bredband med fiber indraget i husets lägenheter & lokaler
- 2012** ● Fönsterrenovering - Ommålning samt nya fönsterbleck i hela huset
Port- & gårdsdörrar - Ommålning & nya beslag
- 2010** ● OVK-Besiktning av ventilation
Takvärmeanläggning - Utbytt & utökat system
- 2009** ● Tätning mot skadedjur i källaren
Radonmätning - Utan anmärkning
Energibesiktning
Omdragning av el i trapphus A & B
- 2008** ● Nya armaturer - I alla portuppgångar
- 2007** ● Gathus - Renovering & målning
- 2004** ● Balkongbygge - Tillkommit 3 nya 2009
- 2000** ● Rörstambyte i fastigheten
- 1998** ● Trapphus A & B - Renovering & målning
- 1997** ● Nytt gårdsbjälklag - Stora gården
- 1990** ● Omläggning av tak - Målades om 2004

Planerade underhåll

- 2025** ● Intrimning av undercentral fjärrvärme

Avtal med leverantörer

Internetleverantör 100/100	Ownit
TV Basutbud 12-15 kanaler	Tele2
Fastighetsstädning	Strömma Bygg
Fastighetsskötsel	Strömma Bygg
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Lägenhets- & pantförteckning	Nabo Group AB
Hiss service	Otis Hiss
Rättspärr källaren	Anticimex
Portlås & kameror serviceavtal	SafeTeam i Sverige

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten amorterade vi av ett av de rörliga lånen med 2 miljoner kronor hos SHB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 623 830	2 499 048	2 390 767	2 255 243
Resultat efter fin. poster	665 010	677 519	583 358	297 414
Soliditet (%)	37	31	27	23
Yttre fond	577 631	650 154	379 696	233 109
Taxeringsvärde	118 614 000	118 614 000	118 614 000	77 703 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	626	626	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,8	49,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 219	5 252	5 542	5 829
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 326	4 140	4 367	4 593
Sparande per kvm totalyta, kr	378	416	389	325
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	38	40	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	244	190	177	186
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	29	23	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	316	256	239	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	0,85	-	-
Räntekänslighet (%)	6,74	8,39	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	99 870	-	-	99 870
Upplåtelseavgifter	493 150	-	-	493 150
Fond, yttre underhåll	650 154	-	-72 523	577 631
Uppskrivningsfond	5 606 000	-	-	5 606 000
Direkt kapitaltillskott	603 208	-	-	603 208
Balanserat resultat	-3 208 307	677 519	72 523	-2 458 264
Årets resultat	677 519	-677 519	665 010	665 010
Eget kapital	4 921 595	0	665 010	5 586 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 458 264
Årets resultat	665 010
Totalt	-1 793 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	355 842
Balanseras i ny räkning	-2 149 096
	-1 793 254

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	2 623 830	2 499 048
Övriga rörelseintäkter	3	11 714	53 782
Summa rörelseintäkter		2 635 544	2 552 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 376 869	-1 288 043
Övriga externa kostnader	9	-146 238	-180 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 428	-328 237
Summa rörelsekostnader		-1 822 535	-1 797 242
RÖRELSERESULTAT		813 009	755 588
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 896	14 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-219 895	-93 049
Summa finansiella poster		-147 999	-78 069
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		665 010	677 519
ÅRETS RESULTAT		665 010	677 519

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 822 860	13 103 348
Maskiner och inventarier	12	204 475	23 516
Summa materiella anläggningstillgångar		13 027 334	13 126 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 030 134	13 129 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		392 879	-1 507
Övriga fordringar	14	1 182 736	1 083 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 134	0
Summa kortfristiga fordringar		1 637 749	1 081 584
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 731	1 779 106
Summa kassa och bank		9 731	1 779 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 647 480	2 860 690
SUMMA TILLGÅNGAR		14 677 615	15 990 354

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 196 228	1 196 228
Uppskrivningsfond		5 606 000	5 606 000
Fond för yttre underhåll		577 631	650 154
Summa bundet eget kapital		7 379 859	7 452 382
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 458 264	-3 208 307
Årets resultat		665 010	677 519
Summa fritt eget kapital		-1 793 254	-2 530 787
SUMMA EGET KAPITAL		5 586 605	4 921 595
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	1 000 000
Övriga långfristiga skulder		36 868	36 868
Summa långfristiga skulder		36 868	1 036 868
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 484 540	9 562 100
Leverantörsskulder		90 102	105 664
Skatteskulder		18 040	36 830
Övriga kortfristiga skulder		94 295	40 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	367 165	287 195
Summa kortfristiga skulder		9 054 142	10 031 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 677 615	15 990 354

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	813 009	755 588
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	299 428	328 237
	1 112 437	1 083 825
Erhållen ränta	71 896	14 980
Erlagd ränta	-200 460	-97 586
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	983 873	1 001 220
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-391 921	130 199
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 376	67 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	672 328	1 199 306
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-199 898	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-199 898	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 077 560	-577 560
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 077 560	-577 560
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 605 130	621 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 796 779	2 175 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 191 648	2 796 779

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsfrun 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, 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:

Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 208 748	1 208 748
Hysesintäkter, lokaler	1 363 919	1 225 186
Kabel-TV/Bredband	50 400	50 400
Övriga intäkter	763	14 714
Summa	2 623 830	2 499 048

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Elprisstöd	0	16 823
Övriga intäkter	11 715	25 959
Återbetaln. all Framtid	0	11 000
Summa	11 714	53 782

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	154 216	135 691
Besiktning och service	35 130	51 575
Trädgårdsarbete	1 303	1 350
Övrigt	0	2 035
Summa	190 649	190 651

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 137	0
Bostäder VVS	1 846	0
Tvättstuga	28 290	2 120
Dörrar och lås/porttele	11 552	3 056
VA	0	15 236
Ventilation	36 207	4 999
El	0	20 631
Gård/markytor	4 385	14 500
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	23 339
Summa	86 417	83 882

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	0	72 523
Summa	0	72 523

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	78 497	96 858
Uppvärmning	622 731	484 461
Vatten	104 794	72 732
Sophämtning	80 631	61 066
Summa	886 653	715 118

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 640	50 041
Övrigt	19 278	0
Kabel-TV	15 072	20 078
Bredband	30 971	43 995
Fastighetsskatt	113 190	111 755
Summa	213 151	225 869

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	796	1 542
Övriga förvaltningskostnader	65 240	73 092
Revisionsarvoden	16 546	16 546
Ekonomisk förvaltning	63 656	82 342
Konsultkostnader	0	7 440
Summa	146 238	180 962

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	219 405	92 635
Övriga räntekostnader	490	414
Summa	219 895	93 049

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 960 743	20 566 743
Årets inköp	0	0
Omklassificering		-5 606 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 960 743	14 960 743
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 463 395	-7 147 434
Årets avskrivning	-280 488	-315 961
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 743 883	-7 463 395
Akkumulerad uppskrivning mark		
Ingående	5 606 000	0
Årets uppskrivning	0	5 606 000
Utgående restvärde enligt plan	12 822 560	13 103 348
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 606 000</i>	<i>5 606 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 064 000	34 064 000
Taxeringsvärde mark	84 550 000	84 550 000
Summa	118 614 000	118 614 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	184 150	184 150
Inköp	199 898	0
Utgående anskaffningsvärde	384 048	184 150
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-160 634	-148 358
Avskrivningar	-18 940	-12 276
Utgående avskrivning	-179 574	-160 634
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	204 475	23 516

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	819	11
Övriga fordringar	0	65 407
SBC Transaktionskonto	0	216 806
SBC Räntekonto	0	800 866
Nabo Klientmedelskonto	405 731	0
Borgo	776 187	0
Summa	1 182 736	1 083 091

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 247	0
Försäkringspremier	17 318	0
Kabel-TV	5 104	0
Bredband	11 025	0
Förvaltning	12 440	0
Summa	62 134	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-03	3,60 %	5 485 540	7 562 100
Stadshypotek	2025-01-30	3,65 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,01 %	1 000 000	1 000 000
Summa			8 484 540	10 562 100
Varav kortfristig del			8 484 540	9 562 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 485 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 294	0
Fastighetsskötsel	11 844	0
El	7 374	0
Uppvärmning	72 154	0
Utgiftsräntor	27 524	8 089
Vatten	15 416	0
Förutbetalda avgifter/hyror	223 559	279 106
Summa	367 165	287 195

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 756 000	11 756 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förhandlat om med vår hyresgäst Tropikal i källaren som haft vissa problem med hyran. Höjt fasta hyran och startat om index från noll med start från december 2024. Aval på 5 år. Detta leder till ca.10.000kr mindre i månaden, men att hyresgästen har möjlighet att stanna kvar.

Underskrifter

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

Stockholm

Ann-Britt Bergman
Styrelseledamot

Claes Carlheim-Gyllenskiöld
Ordförande

Johanna Sjöo
Styrelseledamot

Mats Willman
Styrelseledamot

Stefan Aimer
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 18:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 16:30

DOCUMENT ID:

SJ7-zPYnGle

ENVELOPE ID:

rkIZGwY2zlg-SJ7-zPYnGle

DOCUMENT NAME:

Brf Havsfrun, 702000-8541 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

314f7e0f8637b2ee8c38c0355d75ef14d3ad90b0eb19e7
e3c3659ee3518b7036b79a911588a366da3b7a80b4ebf
134ee6573b422cbadb4af3e5be1112eff430c

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annbritt Bergman annbritt@albaekonomi.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 16:47 03.06.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.15.198
2. Mats Johan Willman mats.willman@walthon.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 16:51 03.06.2025 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.186.73
3. CLAES CARLHEIM-GYLLE NSKIÖLD claes.gyllenskiold@plandent.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 16:55 03.06.2025 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.1.20
4. JOHANNA SJÖÖ johanna.k.sjoo@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 08:58 05.06.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.155.226
5. Stefan Arne Aimer stefan.j.aimer@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 17:41 09.06.2025 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.127.142
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 18:01 09.06.2025 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.118.227

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsfrun, org.nr 702000-8541.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Havsfrun för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 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 god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Havsfrun för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 18:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 16:30

DOCUMENT ID:

BJW-MPt3fxg

ENVELOPE ID:

HkbMPt3feg-BJW-MPt3fxg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Havsfrun 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

01c9a3f120b0a7a2aba90bdd336a50abb4518df9c7fed7
68e4cccf4e5f4b2ccf28e1ad868040c0a71d010808396c
34c5c3c72d8b8cf454e0217993955c038f8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	09.06.2025 18:01	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	09.06.2025 18:01	Low	IP: 37.250.118.227

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

Attachments

No attachments 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



PAES
sealed

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