



fastum

ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Havet

Org.nr 769604-7336

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

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

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

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

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

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

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

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

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

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

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

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

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Havet, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-04-16.

Föreningens fastighet

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

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

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i två samfälligheter:

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger fastighetsavgift som 2024 uppgick till 1 630 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras varje år. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Avtal för fastighetsskötsel finns med Delagott Real Estate AB. Delagott har i sin tur avtal om fastighetsjour med Bravida. Delagott sköter numera fastighetsskötsel och därför har vi inte kvar vice värden Tommy Edlund i den rollen och ej heller som avlönad av brf

Ekonomisk plan

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon person anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 727 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

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

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 haft följande sammansättning:

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen hade extrastämma 2024-09-09.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA.

Revisorer

Moore Allegretto Revision AB
Anders Karlén

Valberedning

Tommy Edlund sammankallande
Erik Brodin
Ulf Assargård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 slutfördes ett arbete att upphandla en mer omfattande teknisk förvaltning. Valet föll på att utöka det befintliga avtalet med Delagott. Den nya tekniska förvaltningen startade den 1 januari 2024 och arbetet att ändra felanmälningsrutiner, underhåll och ronder genomfördes under verksamhetsåret.

Inga större renoverings- eller förbättringsarbeten startades under 2024 utan det löpande underhållet har skett i linje underhållsplaneringen och uppkomna fel har hanterats genom systemet för felanmälan.

Gemensam städning av gården och gemensamma lokaler genomfördes vid två tillfällen under året då även en container ställdes upp för medlemmarna att kunna slänga grovsopor. I samband med en av städdagarna delrenoverades pergolan på gården med nya ribbor och nedklippning av klätterväxter.

Flera förslag till förbättringar i fastigheten har fortsatt diskuterats, som till exempel utökning av antalet laddplatser för el- och hybridbilar i garaget och på gatan, hissöversyner och helhetsöversyn av gården med mera, men beslut togs om att skjuta på alla arbeten som inte var direkt akuta till 2025 eller senare i och med att 2024 också blev ett år då kostnaderna ökade och behövde bevakas.

Dock togs det ett beslut under verksamhetsåret att tidigt under 2025 starta upphandling och installation av solpaneler på fastigheten för att sikt minska våra energikostnader och, på längre sikt, förbättra vår fastighets energiklassning.

De senaste verksamhetsåren har totalt sett varit utmanade med ökade kostnader och högre räntor. Styrelsen har hanterat detta genom ett kontinuerligt arbete med kostnadskontroll och sett över utgifter.

Två av föreningens tre lån förhandlades om under året. Det ena lånet lades i april om till ränta Stibor 3 månader med påslag 0,35% (stibor 3 mån är rörlig ränta). Det andra lånet lades om i november till en bunden ränta på 2,56% i två år framåt. Omläggningen av lånen gav förutsättningar till aktiv bevakning för omläggning av lån till lägre räntor och sänkta lånekostnader framöver.

Tack vare arbetet att hålla nere kostnaderna kunde styrelsen besluta om att inte höja avgifterna för 2025. Det beslutades dock om justeringar av föreningens olika uthyrningsobjekt som parkeringsplatser, garageplatser, mc-platser, extra förråd med mera. Under 2025 kommer också kostnaden för bredband och tv fortsatt vara utlyft från den ordinarie avgiften för bostadsrätterna och i stället faktureras separat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 164 (164) medlemmar. Under året har 2 (2) överlåtelser skett till ett snittpris om 80 350 kr (76 265 kr) per kvm. En (ingen) andrahandsuthyrning har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 529	7 171	7 384	7 162	7 244
Resultat efter finansiella poster	-459	-24	-3 573	-679	-302
Soliditet (%)	72,84	72,65	72,43	71,94	73,55
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,85	2,04	1,88	1,70	1,90
Lån/taxeringsvärde %	13	13	13	18	17
Belåningsgrad %	26	26	27	26	26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	650	649	650	650	648
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 324	6 344	6 482	6 529	6 256
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 363	6 384	6 522	6 570	6 295
Sparande per kvm (kr/kvm)	60	156	117	169	191
Räntekänslighet (%)	9,79	9,83	10,04	10,11	9,71
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	211	276	216	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,62	74,69	75,95	81,67	87,37

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

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

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att flera kostnader ökat under året, räntekostnad för fastighetslånen har ökat.

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	164 246 508	6 758 492	7 159 383	-8 327 584	-24 481	169 812 318
Disposition av föregående års resultat:			-2 992 370	2 967 889	24 481	0
Årets resultat					-458 562	-458 562
Belopp vid årets utgång	164 246 508	6 758 492	4 167 013	-5 359 695	-458 562	169 353 756

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 359 695
årets förlust	-458 562
	-5 818 257

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	284 700
ianspråktas från fond för yttre underhåll	-7 532
i ny räkning överföres	-6 095 425
	-5 818 257

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 529 038	7 170 668
Övriga rörelseintäkter		841 221	1 186 019
Summa rörelseintäkter		8 370 258	8 356 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 414 044	-5 103 783
Övriga externa kostnader	4	-768 998	-636 358
Personalkostnader	5	-203 274	-321 558
Avskrivningar		-1 032 476	-1 032 476
Summa rörelsekostnader		-6 418 792	-7 094 174
Rörelseresultat		1 951 467	1 262 513
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 408	16 716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 434 437	-1 303 710
Summa finansiella poster		-2 410 029	-1 286 994
Resultat efter finansiella poster		-458 562	-24 481
Årets resultat		-458 562	-24 481

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	228 837 152	229 841 628
Inventarier, verktyg och installationer	8	168 000	196 000
Summa materiella anläggningstillgångar		229 005 152	230 037 628
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		229 052 652	230 085 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 037	6 356
Övriga fordringar	10	2 510 868	2 779 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	204 084	227 418
Summa kortfristiga fordringar		2 720 989	3 013 493
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		732 148	641 179
Summa kassa och bank		732 148	641 179
Summa omsättningstillgångar		3 453 136	3 654 673
SUMMA TILLGÅNGAR		232 505 789	233 739 801

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 005 000	171 005 000
Fond för yttre underhåll		4 167 013	7 159 383
Summa bundet eget kapital		175 172 013	178 164 383
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 359 695	-8 327 584
Årets resultat		-458 562	-24 481
Summa fritt eget kapital		-5 818 257	-8 352 065
Summa eget kapital		169 353 756	169 812 318
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	38 517 950	0
Summa långfristiga skulder		38 517 950	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	22 656 176	61 373 526
Leverantörsskulder		510 579	636 383
Skatteskulder	13	451 569	447 428
Övriga skulder	14	9 098	58 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 006 660	1 411 779
Summa kortfristiga skulder		24 634 082	63 927 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 505 789	233 739 801

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-458 561

-24 481

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 032 476

1 032 476

Förändring skatteskuld/fordran

4 141

25 670

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

578 056

1 033 665

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

310 465

-48 213

Förändring av kortfristiga skulder

-580 191

572 665

Kassaflöde från den löpande verksamheten

308 330

1 558 117

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-199 400

-1 329 716

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-199 400

-1 329 716

Årets kassaflöde

108 930

228 401

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 806 137

2 577 736

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 915 067

2 806 137

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Cykelrum	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 245 963	6 241 665
Hyror lokaler	149 343	140 791
P-plats och garage	713 200	716 900
Hysesintäkter övriga objekt	82 384	71 312
Kabel-TV och bredband	338 148	0
	7 529 038	7 170 668

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	116 556	83 828
Trädgårdsskötsel	50 398	79 856
Kostnader i samband med städdagar	1 145	3 525
Städkostnader	242 522	234 795
Snöröjning/sandning	67 910	127 494
Systematiskt brandskyddsarbete	31 645	29 125
Serviceavtal	6 710	16 110
Hisskostnader	68 564	67 602
Bevakningskostnader	11 040	-87
Portar	1 470	735
Besiktningsskostnader	2 201	0
Gemensamhetsanläggning	456 010	678 212
Reparationer	144 501	406 515
Hissreparationer	246 570	123 327
Trädgård och utemiljö	0	11 100
Planerat underhåll	7 532	499 270
El	963 181	1 016 886
Värme	728 694	697 129
Vatten och avlopp	453 176	324 308
Avfallshantering	269 654	239 496
Försäkringskostnader	139 033	132 012
Kabel-tv	205 236	198 792
Bredband	116 280	116 280
Förbrukningsinventarier	67 875	2 279
Förbrukningsmaterial	2 441	9 694
Övriga driftskostnader	13 700	5 500
	4 414 044	5 103 783

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	59 690	66 760
Fastighetsavgift	164 630	160 489
Telefoni	25 111	17 905
Hemsida	6 081	4 490
Porto	12 031	9 376
Föreningsgemensamma kostnader	66 492	28 891
Revisionsarvode	22 500	32 563
Ekonomisk förvaltning	252 822	193 715
Bankkostnader	7 736	10 920
Konsultarvoden	0	81 692
Juridisk konsultation	41 638	8 625
Underhållsplan	2 906	0
Teknisk förvaltning	63 044	0
Övriga poster	44 316	20 931
	768 997	636 357

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	157 500	141 000
Övriga arvoden	0	27 900
Lön fastighetsskötare	0	100 000
Sociala avgifter	45 774	52 658
	203 274	321 558

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191 221 992	191 221 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 221 992	191 221 992
Ingående avskrivningar	-19 370 461	-18 405 003
Årets avskrivningar	-965 458	-965 458
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 335 919	-19 370 461
Redovisat värde mark	54 000 000	54 000 000
Utgående värde mark	54 000 000	54 000 000
Utgående redovisat värde	224 886 073	225 851 531
Taxeringsvärden byggnader	222 000 000	222 000 000
Taxeringsvärden mark	244 676 000	244 676 000
	466 676 000	466 676 000

Not 7 Ombyggnationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 125 737	4 125 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 125 737	4 125 737
Ingående avskrivningar	-135 640	-96 622
Årets avskrivningar	-39 018	-39 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 658	-135 640
Utgående redovisat värde	3 951 079	3 990 097

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280 000	280 000
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 000	280 000
Ingående avskrivningar	-84 000	-56 000
Årets avskrivningar	-28 000	-28 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 000	-84 000
Utgående redovisat värde	168 000	196 000

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	220 527	456 117
Avräkningskonto förvaltare	2 182 919	2 164 959
Andra kortfristiga fordringar	107 422	158 643
	2 510 868	2 779 719

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV	52 088	51 309
Ekonomisk förvaltning	45 791	59 824
Försäkring	96 030	91 018
Samfällighetsavgift	0	59 874
Hemsida	485	750
Bevakning	0	11 040
Bredband	9 690	9 690
Telefon	0	827
Serviceavtal	0	2 960
	204 084	287 292

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	2,560	2026-11-18	22 639 000	22 739 000
Nordea	3,650	2026-01-21	16 078 350	16 177 750
SHB	3,195	2025-04-30	22 456 776	22 456 776
			61 174 126	61 373 526
Kortfristig del av långfristig skuld			22 656 176	61 373 526

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 199 400 kr

Lån som förfaller inom ett år: 22 656 176 kr

Not 13 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld enligt slutskattebesked	227 249	220 179
Beräknad skatt för verksamhetsåret	231 390	227 249
Korrigerig tidigare år	-7 070	0
	451 569	447 428

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	9 088	12 230
Skatt och sociala avgifter utbetalda arvoden december	0	43 895
Övriga poster	10	2 242
	9 098	58 367

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	316 262	326 543
Beräknat arvode för revision	21 000	21 000
Förutbetalda avgifter och hyror	324 095	655 082
Fastighetsel	144 094	151 735
Fjärrvärme	84 085	105 957
Avfallskostnader	-9 090	0
Vatten- och avlopp	37 598	28 541
Snöröjning	0	72 246
Städning	23 800	23 800
Reparationer och underhåll	0	26 875
Gemensamhetsanläggning	23 069	0
Trädgårdsskötsel	7 200	0
Reparation	34 547	0
	1 006 660	1 411 779

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	88 000 000	88 000 000
	88 000 000	88 000 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur.

Magnus Nyberg
Ordförande

Ursula Bevegård

Håkan Erlingsson

Jonas Lindberg

Magnus Renman

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Havet.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 12:15:46

Dokumentet är undertecknat av:

	ANDERS KARLÉN (19870913XXXX) Revisor	2025-05-07 12:15:46
	HÅKAN ERLINGSSON (19691013XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 18:29:01
	Jonas Carl Simon Lindberg (19921128XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 14:56:46
	Karl-Magnus Bertel Nyberg (19681117XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 14:48:44
	Stig Magnus Renman (19660516XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 19:18:57
	URSULA BIRGITTA PERNILLA BEVEGÅRD (19600428XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 22:43:51



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Havet.pdf (934835 byte)

FE8B130E80EAF39C8A34DB42A066C34FE2B2DCFB559739D7B14B3DFDB2DFEB4F58A1D81E19E4A8066AEB
1E7268FEB26E3B5D2481FE5BFC64C1C2FDB9A877931A

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havet
Org.nr 769604-7336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Stockholm den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 12:14

SENT BY OWNER:

Anders Karlén • 07.05.2025 12:13

DOCUMENT ID:

SJjwfhdxxl

ENVELOPE ID:

SyxqDfh_xgg-SJjwfhdxxl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Havet 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	 Signed	07.05.2025 12:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13)
anders.karlen@mooresweden.se	Authenticated	07.05.2025 12:14	Low	IP: 185.138.67.22

* 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