



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Havslyckan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 Uddevalla.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-15.

### 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skälläckeröd 1:12	2021	Uddevalla
Skälläckeröd 1:45	2021	Uddevalla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 901 kvm och 2 lokaler om 1 169 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lina Christiansen	Styrelseledamot
Robert Hedlund	Styrelseledamot
Stig Runesson	Ordförande
Oskar Säfström	Styrelseledamot
Anna Heléne Johansson	Suppleant
Jan Olof Lidslot	Suppleant
Hanna Zettergren	Styrelseledamot
Michellé Ruaro	Styrelseledamot

### Valberedning

Rolf Andersson  
Andreas Van Der Grunden

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

WeAudit Sweden AB      Johanna Gustafsson      Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

El och värme	Uddevalla Energi AB
Fastighetsskötsel	Emery Fastighetsservice AB
Ventilation och filterservice	Bohusläns Ventilation AB
Fastighetsförvaltning	SBC
Vatten och avlopp	Uddevalla Vatten AB
Tv, internet	Telia Sverige AB
Hisservice och larm	GL Hiss & Atomatik AB

### Övrig verksamhetsinformation

Ett stort antal garantiärenden hanterades under 2023 och flertalet är lösta.

Ägarbyte av lägenheterna 21 och 13 har skett.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Åtgärder för att förbättra klimatet i Yoga lokalen gjordes. En ny värmepump för kylning lilla rummet har installerats.

En ozonanläggning har installerats i sopskåpet för att ta bort luktbesvär.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 12%.

#### Förändringar i avtal

Ett serviceavtal har ingåtts med Bohusläns Ventilation gällande service och leverans av filter till våra ventilationsanläggningar i samtliga lägenheter.

En avtalsjustering har gjorts med Emery Fastighetsservice gällande städfrekvens och omfattning.

Service och larmavtal har upprättats med GL hiss.

### **Övriga uppgifter**

Två gemensamma arbetstillfällen har anordnats där vi sköter om vår utegård och gemensamma utrymmen och har avslutats med enklare förtäring.

Ett kräftkalas på innergården har anordnats.

Ett extra informationsmöte i Ljungskilegården har hållits.

Lägenheterna 13 och 21 har bytt ägare.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning	2 443 035	1 076 873
Resultat efter fin. poster	-722 290	-100 066
Soliditet (%)	64	61
Yttre fond	150 850	43 750
Taxeringsvärde	40 042 000	20 184 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 052	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	21 009	22 751
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 009	14 088
Sparande per kvm totalyta, kr	26	77
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	19
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	6
Energikostnad per kvm totalyta, kr	113	49
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,64	-
Räntekänslighet (%)	19,96	-

**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 (totalt 21 449 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.

## Uppllysning vid förlust

I den ekonomiska prognosen räknades med ett negativt resultat de första sex åren räknad med 1,51% genomsnittsränta. Det betydligt större negativa resultatet under 2023 beror på kraftigt ökande räntekostnader 3,64%. I samband med tillträdet 2022 höjdes avgiften med 30%. Under 2023 gjordes en höjning på 12% och en höjning på ytterligare 12% är beslutat under första halvåret 2024. Styrelsen säkerställer att vi har en god likviditet och går igenom övriga kostnader samt de kontrakt som löper ut.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	67 645 000	-	3 250 000	70 895 000
Fond, yttre underhåll	0	-	150 850	150 850
Balanserat resultat	0	-100 066	-150 850	-250 916
Årets resultat	-100 066	100 066	-722 290	-722 290
<b>Eget kapital</b>	<b>67 544 934</b>	<b>0</b>	<b>2 527 710</b>	<b>70 072 644</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-100 066
Årets resultat	-722 290
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 850
<b>Totalt</b>	<b>-973 206</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-7 570
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-980 776</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 443 035	1 076 873
Övriga rörelseintäkter	3	6 062	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 449 097</b>	<b>1 076 873</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-718 658	-393 517
Övriga externa kostnader	9	-131 204	-71 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-810 372	-337 655
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 660 233</b>	<b>-802 295</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>788 864</b>	<b>274 578</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		7 974	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 519 128	-374 644
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 511 154</b>	<b>-374 644</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-722 290</b>	<b>-100 066</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-722 290</b>	<b>-100 066</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	109 779 409	110 585 485
Maskiner och inventarier	12	15 397	19 693
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 794 806</b>	<b>110 605 178</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>109 794 806</b>	<b>110 605 178</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 554	258 581
Övriga fordringar	13	536 785	130 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	18 931	26 470
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>568 270</b>	<b>415 542</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	336 406
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>336 406</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>568 270</b>	<b>751 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 363 076</b>	<b>111 357 126</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		70 895 000	67 645 000
Fond för yttre underhåll		150 850	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 045 850</b>	<b>67 645 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-250 916	0
Årets resultat		-722 290	-100 066
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-973 206</b>	<b>-100 066</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 072 644</b>	<b>67 544 934</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	39 877 000	39 938 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 877 000</b>	<b>39 938 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	61 500	3 311 500
Leverantörsskulder		35 288	29 540
Skatteskulder		23 240	80 736
Övriga kortfristiga skulder		6 296	10 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	287 108	441 310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>413 432</b>	<b>3 873 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 363 076</b>	<b>111 357 126</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>788 864</b>	<b>274 578</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	810 372	337 655
Erhållen ränta	7 974	0
Erlagd ränta	-1 677 433	-196 956
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-70 223</b>	<b>415 277</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	253 326	1 213 288
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 955	-15 939 574
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>131 148</b>	<b>-14 311 009</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-34 572 901
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-34 572 901</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 250 000	67 645 000
Upptagna lån	0	38 891 971
Amortering av lån	-3 311 500	-63 747 057
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-61 500</b>	<b>42 789 914</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>69 648</b>	<b>-6 093 996</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>466 897</b>	<b>6 560 893</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>536 545</b>	<b>466 897</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Havslyckan 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1 %
Maskiner och inventarier	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 979 003	886 020
Hysesintäkter lokaler, moms	407 148	83 720
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	500	0
Vatten, moms	9 900	0
El, moms	21 449	0
Uppvärmning, moms	9 096	0
Övriga intäkter, moms	0	107 136
Övernattnings-/gästlägenhet	6 600	0
Fakturerade kostnader	2 439	0
Påminnelseavgift	120	0
Dröjsmålsränta	217	0
Pantsättningsavgift	2 625	0
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-1	-3
<b>Summa</b>	<b>2 443 035</b>	<b>1 076 873</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	3 458	0
Övriga intäkter	2 604	0
<b>Summa</b>	<b>6 062</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	64 647	48 674
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 926	0
Larm och bevakning	808	0
Städning utöver avtal	7 651	0
Gårdkostnader	2 380	0
Gemensamma utrymmen	8 258	0
Sophantering	11 316	0
Snöröjning/sandning	2 541	0
Serviceavtal	23 388	0
Förbrukningsmaterial	18 093	0
<b>Summa</b>	<b>143 008</b>	<b>48 674</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	625	51 898
Bastu/pool	3 417	0
Värmeanläggning/undercentral	21 720	0
Elinstallationer	12 134	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 848	0
<b>Summa</b>	<b>39 745</b>	<b>51 898</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tele/TV/bredband/porttelefon	-7 570	0
<b>Summa</b>	<b>-7 570</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	89 008	75 560
Uppvärmning	184 548	57 987
Vatten	72 551	17 827
Sophämtning/renhållning	14 165	0
<b>Summa</b>	<b>360 273</b>	<b>151 374</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 438	16 508
Kabel-TV	0	44 326
Bredband	96 492	0
Fastighetsskatt	23 240	80 736
Korr. fastighetsskatt	28 032	0
<b>Summa</b>	<b>183 202</b>	<b>141 570</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	27 038	318
Juridiska åtgärder	14 897	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 499	29 550
Fritids och trivselkostnader	3 188	0
Föreningskostnader	3 454	0
Förvaltningsarvode enl avtal	42 179	37 476
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Korttidsinventarier	2 900	0
Administration	4 210	3 779
Konsultkostnader	1 173	0
<b>Summa</b>	<b>131 204</b>	<b>71 123</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 513 609	374 644
Dröjsmålsränta	204	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	5 315	0
<b>Summa</b>	<b>1 519 128</b>	<b>374 644</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	110 921 350	32 307 650
Årets inköp	0	78 613 700
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>110 921 350</b>	<b>110 921 350</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-335 865	0
Årets avskrivning	-806 076	-335 865
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 141 941</b>	<b>-335 865</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>109 779 409</b>	<b>110 585 485</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 313 806</i>	<i>30 313 806</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 324 000	13 500 000
Taxeringsvärde mark	5 718 000	6 684 000
<b>Summa</b>	<b>40 042 000</b>	<b>20 184 000</b>



<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 483	0
Inköp	0	21 483
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 483</b>	<b>21 483</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 790	0
Avskrivningar	-4 296	-1 790
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-6 086</b>	<b>-1 790</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>15 397</b>	<b>19 693</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	240	0
Transaktionskonto	164 571	130 491
Borgo räntekonto	371 974	0
<b>Summa</b>	<b>536 785</b>	<b>130 491</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	26 470
Förutbet försäkr premier	18 931	0
<b>Summa</b>	<b>18 931</b>	<b>26 470</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Solifast Finansiering KB	Löst	0 %	0	30 300 000
Solifast Finansiering KB	2027-09-15	4,07 %	10 100 000	0
Solifast Finansiering KB	2025-09-15	5,00 %	20 200 000	0
Strandala Fastigheter AB	2032-09-15	2,73 %	1 217 700	1 230 000
Strandala Förvaltning AB	2025-09-30	2,73 %	710 000	710 000
Prevestor AB	2025-09-30	2,73 %	2 840 000	2 840 000
Helm Properties AB	2032-09-15	2,73 %	4 870 800	8 170 000
<b>Summa</b>			<b>39 938 500</b>	<b>43 250 000</b>
Varav kortfristig del			61 500	3 311 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 631 000 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn el	10 516	0
Uppl kostnad Värme	24 537	0
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	0
Uppl kostn räntor	19 383	0
Uppl ränta bokslut	0	177 688
Förutbet hyror/avgifter	211 672	184 377
Förskott momspliktigt	0	12 624
Övriga uppl kostn och förutb int	0	48 621
Beräkn arvode revision	0	18 000
<b>Summa</b>	<b>287 108</b>	<b>441 310</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	40 000 000	Inga

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

En hel del justering av vårt värmesystem har gjorts och en vattenläcka i detta har upptäckts och åtgärdats. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften med 12 % från 1/4 2024. Ägarbyte av lägenhet 14.

## Underskrifter

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

Uddevalla

---

Hanna Zettergren  
Styrelseledamot

---

Lina Christiansen  
Styrelseledamot

---

Michellé Ruaro  
Styrelseledamot

---

Oskar Säfström  
Styrelseledamot

---

Robert Hedlund  
Styrelseledamot

---

Stig Runesson  
Ordförande

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

---

WeAudit Sweden AB  
Johanna Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 10:13

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 16:52

DOCUMENT ID:

Sy8SYjk7R

ENVELOPE ID:

rJBHts1QR-Sy8SYjk7R

DOCUMENT NAME:

Brf Havslyckan, 769639-1395 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OSKAR SÅFSTRÖM oskar@safstrom.biz	Signed Authenticated	13.05.2024 20:20 13.05.2024 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/25) IP: 90.231.35.201
2. STIG RUNESSON stigrunesson@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 21:36 13.05.2024 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/06) IP: 81.235.251.179
3. LINA CHRISTIANSEN lina.christiansen@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:18 13.05.2024 23:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/09) IP: 2.249.153.161
4. HANNA ZETTERGREN zettergren77@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:33 14.05.2024 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/24) IP: 94.191.152.207
5. ROBERT HEDLUND ewa.hedlund53@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 17:45 14.05.2024 17:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/04) IP: 78.67.43.25
6. MICHELLÉ RUARO michell@klocktornetdestilleri.se	Signed Authenticated	15.05.2024 08:18 15.05.2024 08:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/16) IP: 78.67.13.176
7. Karin Johanna Gustafsson johanna.gustafsson@weaudit.se	Signed Authenticated	15.05.2024 10:13 15.05.2024 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/05) IP: 62.63.242.82

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havslyckan, org.nr. 769639-1395

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havslyckan för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Havslyckans finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 iverksätta verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havslyckan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Havslyckan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg per datum som framgår av påskrift nedan

Johanna Gustafsson | Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 10:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 16:52

DOCUMENT ID:

rJZlrtjkQ0

ENVELOPE ID:

SJeSHtikQC-rJZlrtjkQ0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Havslyckan 2023-12-3

1.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Johanna Gustafsson	Signed	15.05.2024 10:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/04/05)
johanna.gustafsson@weaudit.se	Authenticated	15.05.2024 10:15	Low	IP: 62.63.242.82

\* 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