

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Havstruten i Lund

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
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. 18</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HAVSTRUTEN 3	1980	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 065 kvm. Byggnadernas totalyta är 3065 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marcus Angelin	Ordförande
Lars Permsjö	Kassör
Sven-Evert Christer Strandberg	Sekreterare
Anne-Marie Östberg	Styrelseledamot
Gisela Ivarsson	Styrelseledamot
Jan Erik Sjöström	Styrelseledamot
Håkan Persson	Suppleant

### Valberedning

Stefan Jonsson  
Per Rosén

## Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas av Marcus Angelin, Lars Permsjö eller Sven Strandberg två i förening.

## Revisorer

Gert Arne Loyd    Revisor  
Marie Axelsson    Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

## Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Byte av 3 st tvättmaskiner  
● Byte av expantionskärl till fjärrvärme  
● Byte av vattenavstängningsventiler (Tvättstugan 5:an)
- 2018** ● Spolning & filmning av avlopp  
● Byte & komplettering av ytterbelysning
- 2019** ● Rensning av ventilation  
● Byte av trapphusbelysning
- 2020** ● Byte av torkskåp 2 st  
● Byte av torktumlare 2 st
- 2021** ● Byte av liggande avloppstam. 3:an ut mot gatan  
● Införande av IMD, Individuell Mätning/Debitering el
- 2022** ● Laddstolpar och vägbom till gemensam parkering  
● Översyn och underhåll av fasader och plåtpartier

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltare	Sbc
Fastighetsförvaltare	Agile Fastighetssevice
Digital TV	Tele2
Bredband	Banhof
Trapphusstädning	Sydsvenska Städ AB
Serviceavtal ventilation	GK
Skadedjursbekämpning	Anticimex
El och fjärrvärme	Kraftringen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-02-01 med 4%

Extra amortering 500 000 på lån med rörlig ränta

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 376 023	2 341 408	2 234 799	2 131 788
Resultat efter fin. poster	261 948	-954 930	301 506	78 936
Soliditet (%)	38	36	40	39
Yttre fond	1 071 749	867 749	793 749	921 437
Taxeringsvärde	68 000 000	68 000 000	48 000 000	48 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	769	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 504	3 694	3 712	3 731
Skuldsättning per kvm totalyta	3 504	3 694	3 712	3 731
Sparande per kvm totalyta	142	157	184	160
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	101	78	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	136	141	118
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	36	33	31
Energikostnad per kvm totalyta	275	273	251	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,56	-	-	-

**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 94 039 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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	763 000	-	-	763 000
Fond, yttre underhåll	867 749	-	204 000	1 071 749
Uppskrivningsfond	4 942 722	-	-	4 942 722
Balanserat resultat	1 255 751	-954 930	-204 000	96 822
Årets resultat	-954 930	954 930	261 948	261 948
<b>Eget kapital</b>	<b>6 874 293</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 136 241</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	300 821
Årets resultat	261 948
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 000
<b>Totalt</b>	<b>358 769</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>358 769</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	2 376 022	2 341 408
Övriga rörelseintäkter	3	90 724	83
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 466 746</b>	<b>2 341 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 464 874	-2 808 119
Övriga externa kostnader	9	-118 016	-112 613
Personalkostnader	10	-121 143	-112 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 869	-124 038
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 877 902</b>	<b>-3 157 168</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>588 845</b>	<b>-815 677</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 081	4 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-349 978	-143 981
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-326 897</b>	<b>-139 253</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>261 948</b>	<b>-954 930</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>261 948</b>	<b>-954 930</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	15 446 738	15 500 775
Maskiner och inventarier	13	174 007	193 339
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 620 745</b>	<b>15 694 114</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 623 545</b>	<b>15 696 914</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 875	12 869
Övriga fordringar	15	16 587	2 498 579
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>39 462</b>	<b>2 511 448</b>
<b>Kassa och bank</b>			
SBC klientmedel i SHB		2 571 552	1 054 728
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 571 552</b>	<b>1 054 728</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 611 014</b>	<b>3 566 176</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 234 558</b>	<b>19 263 090</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		763 000	763 000
Uppskrivningsfond		4 942 722	4 942 722
Fond för yttre underhåll		1 071 749	867 749
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 777 471</b>	<b>6 573 471</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		96 822	1 255 751
Årets resultat		261 948	-954 930
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>358 769</b>	<b>300 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 136 240</b>	<b>6 874 293</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 333 576	5 705 555
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 333 576</b>	<b>5 705 555</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 406 041	5 617 171
Leverantörsskulder		97 441	916 897
Skatteskulder		5 469	-94 219
Övriga kortfristiga skulder		52 273	45 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	203 518	198 168
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 764 742</b>	<b>6 683 242</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 234 558</b>	<b>19 263 090</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>588 845</b>	<b>-815 677</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	173 869	124 038
	<b>762 714</b>	<b>-691 639</b>
Erhållen ränta	23 081	4 728
Erlagd ränta	-346 428	-139 747
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>439 367</b>	<b>-826 658</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 961	10 544
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-710 920	732 825
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-275 514</b>	<b>-83 289</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-100 500	-288 551
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-100 500</b>	<b>-288 551</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-583 109	-53 449
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-583 109</b>	<b>-53 449</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-959 123</b>	<b>-425 289</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 530 675</b>	<b>3 955 964</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 571 552</b>	<b>3 530 675</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Havstruten i Lund 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, 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	5 %
Byggnad	0,5 - 10 %
Okänt konto: 1232	10 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 261 484	2 174 395
El	-2 083	0
El, moms	94 039	156 481
Elintäkter rörliga	-3 280	0
Elintäkter laddstolpe	2 400	4 500
Elintäkter laddstolpe moms	17 949	0
Pantsättningsavgift	1 575	6 038
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-0	-5
<b>Summa</b>	<b>2 376 022</b>	<b>2 341 408</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	86 111	0
Övriga intäkter	-83	83
Återbäring försäkringsbolag	4 696	0
<b>Summa</b>	<b>90 724</b>	<b>83</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	126 822	92 431
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 088	5 342
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 159	12 438
Larm och bevakning	0	266
Städning enligt avtal	48 690	45 735
Städning utöver avtal	9 875	0
Myndighetstillsyn	0	1 650
Gårdkostnader	9 041	2 493
Gemensamma utrymmen	0	1 804
Snöröjning/sandning	10 306	23 721
Serviceavtal	0	7 229
Förbrukningsmaterial	1 154	21 063
<b>Summa</b>	<b>217 134</b>	<b>214 172</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	18 888	1 479
Trapphus/port/entr	0	4 864
Dörrar och lås/porttele	0	1 451
VVS	0	58 188
Ventilation	11 594	64 304
Fönster	2 500	0
Balkonger/altaner	0	1 575
Mark/gård/utemiljö	0	36 500
Vattenskada	17 131	2 612
Skador/klotter/skadegörelse	52 857	0
<b>Summa</b>	<b>102 970</b>	<b>170 972</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	1 312 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 312 500</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	283 460	310 593
Uppvärmning	449 671	418 264
Vatten	108 990	109 350
Sophämtning/renhållning	62 107	52 963
<b>Summa</b>	<b>904 227</b>	<b>891 170</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 702	35 294
Självrisk	10 500	0
Kabel-TV	74 581	69 051
Bredband	54 200	54 200
Fastighetsskatt	63 560	60 760
<b>Summa</b>	<b>240 543</b>	<b>219 305</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Revisionsarvoden extern revisor	5 750	5 125
Fritids och trivselkostnader	3 605	968
Föreningskostnader	4 463	17 250
Förvaltningsarvode enl avtal	62 792	61 025
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	846	8 852
Konsultkostnader	24 835	11 694
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	5 320	5 320
<b>Summa</b>	<b>118 016</b>	<b>112 613</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	98 600	91 300
SPP/tjänstepension/FORA	200	200
Arbetsgivaravgifter	22 343	20 898
<b>Summa</b>	<b>121 143</b>	<b>112 398</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	349 978	143 981
<b>Summa</b>	<b>349 978</b>	<b>143 981</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 886 782	14 598 231
Årets inköp	100 500*	288 551
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 987 282	14 886 782
<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
Vid årets början	4 942 722	4 942 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 942 722	4 942 722
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 135 390	-4 011 352
Årets avskrivning	-173 869	-124 038
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 309 259	-4 135 390
Utgående restvärde enligt plan	15 620 745	15 601 275
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 367 722</i>	<i>5 367 722</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
<b>Summa</b>	<b>68 000 000</b>	<b>68 000 000</b>

\*Momsjustering gällande aktivering av laddstolpar

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	328 930	346 961
Inköp	0	-18 032
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>328 930</b>	<b>328 930</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-135 591	-346 961
Avskrivningar	-19 332	211 370
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-154 923</b>	<b>-135 591</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>174 007</b>	<b>193 339</b>

### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	762	0
Momsavräkning	15 825	22 100
Klientmedel	0	2 475 947
Övriga kortfristiga fordringar	0	532
<b>Summa</b>	<b>16 587</b>	<b>2 498 579</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-06-30	4,45 %	3 731 072	3 751 130
Handelsbanken	2025-06-30	0,82 %	1 700 696	1 718 888
Handelsbanken	2024-02-12	4,85 %	1 347 849	1 847 894
Handelsbanken	2026-12-30	4,07 %	3 960 000	4 000 000
<b>Summa</b>			<b>10 739 617</b>	<b>11 317 867</b>
Varav kortfristig del			1 406 041	5 617 171

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 448 657 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	12 661	9 111
Förutbet hyror/avgifter	190 857	189 057
<b>Summa</b>	<b>203 518</b>	<b>198 168</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 250 000	12 250 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Lund

---

Marcus Angelin  
Ordförande

---

Lars Permsjö  
Kassör

---

Sven-Evert Christer Strandberg  
Sekreterare

---

Anne-Marie Östberg  
Styrelseledamot

---

Gisela Ivarsson  
Styrelseledamot

---

Jan Erik Sjöström  
Styrelseledamot

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

---

Gert Arne Loyd  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2024 14:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.04.2024 20:35

DOCUMENT ID:

SJ19b7s10

ENVELOPE ID:

S1CY-QikC-SJ19b7s10

DOCUMENT NAME:

Brf Havstruten i Lund, 716406-9796 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS ERIK PERMSJÖ Tinalarspermsjo@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 21:01 03.04.2024 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/12) IP: 155.4.45.206
2. JAN ERIK SJÖSTRÖM runejanerik.sjostrom@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 21:13 03.04.2024 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/25) IP: 155.4.45.164
3. GISELA IVARSSON Gia@dygnetruntab.se	Signed Authenticated	03.04.2024 21:27 03.04.2024 21:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/24) IP: 155.4.45.200
4. MARCUS ANGELIN marcus.angelin26@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 21:54 03.04.2024 21:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/24) IP: 155.4.45.209
5. SVEN-EVERT CHRISTER STRANDBERG sven.strandberg.se@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 20:13 04.04.2024 20:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/11/08) IP: 155.4.45.202
6. Anne-Marie Östberg ostberg14@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2024 23:08 07.04.2024 23:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/14) IP: 155.4.45.214
7. Gert Arne Loyd revisionarne@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 14:52 08.04.2024 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/01) IP: 128.127.185.157

\* 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 Havstruten  
Org nr: 716406-9796**

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Havstruten**, Lund för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av bokslutet. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsbokslutet samt att utvärdera den samlade informationen i bokslutet. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med Bokföringslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med Bokföringslagen.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skurup den 02 april 2024

Arne Loyd  
Civilekonom Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.04.2024 08:49


SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 10.04.2024 08:16

DOCUMENT ID:  
SygOynQeR

ENVELOPE ID:  
rJUonAo7l0-SygOynQeR

DOCUMENT NAME:  
RB Havstruten.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gert Arne Loyd revisionarne@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2024 08:49 10.04.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/01) IP: 128.127.185.157

\* 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