

Årsredovisning 2022

BRF HAVSGLIMTEN

769612-9431



Brf Havsglimten

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HAVSGLIMTEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-08-25.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Malmö Kronolotsen 3 på adressen Sundholmogatan 7 i Limhamn. Föreningen har 4 hyreslägenheter och 65 bostadsrätter om totalt 6 630 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Magnus Andersson	Ordförande
Hans Sundin	Ledamot
Kaj Andersson	Ledamot
Ulf Sandh	Ledamot
Mats Bergkvist	Ledamot
Yulia Chamova	Suppleant
Mats Nilsson	Suppleant
Melony Magistrado	Sekreterare

VALBEREDNING

Anna-Greta Nilsson och Sven-Arne Löfvning.

FIRMATECKNING

Styrelsen två i förening

REVISORER

KPMG Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Hissar	Kone
Städtjänster	Fridhems städ
Utemiljö	MLB
Fastighetsnära tjänster	Jägerby städ
Ventilation	Rosvalls vent
Brandbesiktning	NOHA
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Bredband	ComHem/Telia
Lås	Låsfirman
Hemsida	Simply Brf

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Ny el leverantör, Bixia.

Under verksamhetsåret amorterade föreningen 600 320 sek på sina lån med snittränta om ca 1,58 %.

Föreligger fn inget behov av avgiftshöjning för 2023 dock har information delgetts till boende om att risk finns att så kan ske under 2023.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Byte av belysningsarmaturer garage och passager

Infört självförvaltning 2022

Brand besiktning av fastigheten

Rensat alla ventilationskanaler

Gemensamma utedagar vår och höst

Åtgärdat läckage på tak, bortmontering av solceller

Installerat batteri lagrings system

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 701 752	5 490 012	5 588 384	5 876 518
Resultat efter fin. poster	-441 827	-839 051	-178 307	-179 680
Soliditet, %	69	69	67	66
Yttre fond	2 357 431	2 137 664	2 137 664	1 961 082
Taxeringsvärde	202 600 000	166 797 000	166 797 000	166 797 000
Bostadsyta, kvm	6 630	6 230	6 230	6 230
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	550	550	550	550
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 836	9 926	11 298	11 457
Genomsnittlig skuldränta, %	0,90	0,86	1,16	-
Belåningsgrad, %	38,49	38,99	41,46	34,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	146 812 600	-	-	146 812 600
Upplåtelseavgifter	6 195 000	-	-	6 195 000
Fond, yttre underhåll	2 137 664	-	219 767	2 357 431
Balanserat resultat	-7 230 150	-839 051	-219 767	-8 288 967
Årets resultat	-839 051	839 051	-441 827	-441 827
Eget kapital	147 076 064	0	-441 827	146 634 236

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 288 967
Årets resultat	-441 827
Totalt	-8 730 795

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	750 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-51 470
Balanseras i ny räkning	-9 429 325
	-8 730 795

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		5 701 752	5 490 012
Rörelseintäkter		63 479	5 747
Summa rörelseintäkter		5 765 231	5 495 760
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 877 001	-3 971 087
Övriga externa kostnader	8	-316 110	-337 926
Personalkostnader	9	-154 086	-153 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 293 618	-1 298 435
Summa rörelsekostnader		-5 640 815	-5 761 200
RÖRELSERESULTAT		124 417	-265 440
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 917	9 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-592 161	-582 732
Summa finansiella poster		-566 244	-573 611
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-441 827	-839 051
ÅRETS RESULTAT		-441 827	-839 051

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	169 421 806	168 776 227
Markanläggningar	12	37 864 361	38 067 461
Maskiner och inventarier	13	21 195	109 254
Summa materiella anläggningstillgångar		207 307 362	206 952 941
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		207 357 362	207 002 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 443	76 804
Övriga fordringar	15	125	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	878 861	750 754
Summa kortfristiga fordringar		910 429	827 682
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 203 076	6 266 895
Summa kassa och bank		5 203 076	6 266 895
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 113 505	7 094 577
SUMMA TILLGÅNGAR		213 470 867	214 097 518

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		153 007 600	153 007 600
Fond för yttre underhåll		2 357 431	2 137 664
Summa bundet eget kapital		155 365 031	155 145 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 288 967	-7 230 150
Årets resultat		-441 827	-839 051
Summa fritt eget kapital		-8 730 795	-8 069 200
SUMMA EGET KAPITAL		146 634 236	147 076 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	26 075 000	0
Övriga långfristiga skulder		45 080	45 080
Summa långfristiga skulder		26 120 080	45 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		39 136 860	65 812 180
Leverantörsskulder		586 461	202 777
Skatteskulder		15 551	12 389
Övriga kortfristiga skulder		23 087	28 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	954 591	920 176
Summa kortfristiga skulder		40 716 550	66 976 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 470 867	214 097 518

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsglimten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	200 år
Värmepump	20 år
Solceller	30 år
Inventarier och installationer	5 - 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	571 092	583 525
Hysesintäkter, garage	803 390	779 960
Hysesintäkter, p-platser	21 000	25 800
Årsavgifter, bostäder	3 425 881	3 411 057
Övriga intäkter	943 868	695 418
Summa	5 765 231	5 495 760

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	209 567	125 151
Fastighetsskötsel	364 067	320 750
Trädgårdsarbete	67 595	64 307
Övrigt	167	0
Summa	641 396	510 208

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	0	20 313
Bostäder	51 463	3 600
Bostäder VVS	0	-800
Dörrar och lås/porttele	30 640	54 470
El	43 391	2 008
Fasader	0	29 938
Fönster	0	22 969
Försäkringsskador	0	27 000
Försäkringsärende/vattenskada	0	24 737
Garage och p-platser	2 009	3 464
Gård/markytor	0	51 942
Hissar	0	99 165
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	5 656
Reparationer	123 195	64 199
Soprum/miljöanläggning	8 309	26 896
Tak	48 057	0
Trapphus/port/entr	31 959	0
Tvättstuga	18 414	11 409
VA	0	5 000
Ventilation	10 375	22 250
Värme	0	972
Summa	367 812	475 187

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Gård/markytor	0	12 000
Hissar	0	117 125
Tvättstuga	51 470	0
Övrigt plan. UH	0	401 108
Summa	51 470	530 233

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 011 566	708 056
Sophämtning	92 664	86 986
Uppvärmning	283 170	271 941
Vatten	155 347	142 698
Summa	1 542 747	1 209 681

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	81 341	74 439
Fastighetsskatt	170 811	148 641
Kabel-TV	37 130	38 404
Tomträttsavgälder	984 294	984 294
Summa	1 273 576	1 245 778

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	47 974	23 314
Kameral förvaltning	69 924	64 365
Konsultkostnader	10 625	28 063
Programvaror	26 713	9 930
Revisionsarvoden	21 000	30 000
Övriga förvaltningskostnader	139 874	182 254
Summa	316 110	337 926

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	36 636	36 551
Styrelsearvoden	117 450	116 200
Övriga arvoden	0	1 000
Summa	154 086	153 751

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	592 147	582 732
Övriga räntekostnader	14	0
Summa	592 161	582 732

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	177 218 047	177 218 047
Årets inköp	1 648 038	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	178 866 085	177 218 047
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 441 820	-7 446 994
Årets avskrivning	-1 002 459	-994 826
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 444 279	-8 441 820
Utgående restvärde enligt plan	169 421 806	168 776 227
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 600 000	100 797 000
Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
Summa	202 600 000	166 797 000
NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	39 824 000	39 824 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 824 000	39 824 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 756 539	-1 554 052
Årets avskrivning	-203 100	-202 487
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 959 639	-1 756 539
Utgående restvärde enligt plan	37 864 361	38 067 461

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 048 130	1 048 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 048 130	1 048 130
Ingående ackumulerad avskrivning	-938 876	-837 755
Avskrivningar	-88 059	-101 121
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 026 935	-938 876
Utgående restvärde enligt plan	21 195	109 254
NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000
NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	27
Skattekonto	125	97
Summa	125	124
NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	28 592	25 205
Förvaltning	19 024	17 481
Tomträtt	492 147	492 147
Övr förutb kostn uppl int	249 246	189 150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 852	26 771
Summa	878 861	750 754

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2023-03-08	0,57 %	27 500 000	27 500 000
SBAB	2023-11-22	2,88 %	11 336 860	11 637 180
SBAB	2024-04-16	2,07 %	26 375 000	26 675 000
Summa			65 211 860	65 812 180
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>39 136 860</i>	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 000	30 000
El	183 064	164 208
Förutbetalda avgifter/hyror	396 925	406 225
Sociala avgifter	36 636	36 500
Städning	8 250	0
Uppvärmning	60 193	56 600
Utgiftsräntor	121 392	56 431
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 131	170 212
Summa	954 591	920 176

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	106 876 000	106 876 000
Summa	106 876 000	106 876 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Hans Sundin
Ledamot

Kaj Tomas Andersson
Ledamot

Melony Christup
Ledamot

Ulf Sandh
Ledamot

Mats Bergkvist
Ledamot

Magnus Andersson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor