

Årsredovisning för  
**Brf Havslättshöjden**  
769636-6850

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havslättshöjden, 769636-6850 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Havslättshöjden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-09-06.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Blyet 5 i Oskarshamn som uppfördes 2022. Fastigheten består av 24 lägenheter.

Adresser: Ekorrvägen 7 - 13.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
16	3	1072
8	4	662
<b>24</b>		<b>1 734</b>

### *Bilplatser*

Fastigheten har 24 bilplatser.

### *Fastighetens tekniska status*

Byggnaden är uppförd under 2022 och har ett minimalt underhållsbehov de närmsta åren.

### *Fastighetsförvaltning*

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

## **Föreningsfrågor**

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets början 0 medlemmar och vid årets slut 32 medlemmar.

### *Överlåtelser*

24 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 24 upplåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

### *Styrelseledamöter*

#### *Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 1 maj 2022*

Fredrik Dahlström	Ordförande
Gunnar Hilding	Ledamot
Mattias Strömberg	Ledamot

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av ledamöterna var för sig.

### *Revisorer*

Ordinarie: Pether Svensson

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under kvartal 4 tilltråde de nya medlemmarna sina lägenheter.

### ***Föreningens ekonomi***

#### ***Årets resultat***

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -111 906kr.

#### ***Årsavgifter***

Årsavgifterna för 2023 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 815 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

#### ***Fond för yttre underhåll***

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Tills en underhållsplan är upprättad görs en avsättning till underhållsplanen med 32kr per kvadratmeter.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	207 123			
Resultat efter finansiella poster	-111 906			
Soliditet, %	66,2			
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	115			
Lån, kr/m <sup>2</sup>	13 495			
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07			
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	-			
Avsättning yttre underhåll kr/m <sup>2</sup>	-			

Årsredovisning upprättad enligt K3.  
Årsredovisningen avser perioden november - december 2022.

## Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	90 000				90 000
Inbetalda insatser under året	46 510 000				46 510 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Årets resultat				-111 906	-111 906
<b>Vid årets slut</b>	<b>46 600 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-111 906</b>	<b>46 488 094</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	-111 906
Totalt	-111 906
Balanseras i ny räkning	-111 906
Summa	-111 906

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	3	216 957	-
Övriga rörelseintäkter		535	-
		<u>217 492</u>	<u>-</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-49 104	-
Administrationskostnader	5	-18 410	-
Avskrivningar av byggnader	6	-136 505	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>13 473</u>	<u>-</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-125 379	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-111 906</u>	<u>-</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-111 906</u>	<u>-</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	69 813 495	-
		<u>69 813 495</u>	<u>-</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>69 813 495</u>	<u>-</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		17 726	-
Övriga fordringar		-	90 000
		<u>17 726</u>	<u>90 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>364 906</u>	<u>-</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>382 632</u>	<u>90 000</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>70 196 127</u>	<u>90 000</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		46 600 000	90 000
		<u>46 600 000</u>	<u>90 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		-111 906	-
		<u>-111 906</u>	<u>-</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>46 488 094</u>	<u>90 000</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 600 000	-
		<u>15 600 000</u>	<u>-</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	7 800 000	-
Leverantörsskulder		41 713	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		266 320	-
		<u>8 108 033</u>	<u>-</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>70 196 127</u>	<u>90 000</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Verksamhetsår 2022 är första året för att tillämpa K3 regelverket

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäkter**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	120 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-Fasad	50 år
-El inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fönster	50 år
-Ventilation	25 år
-Styr och övervakning	15 år
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20år

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

## Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Avsättning yttre underhåll kr/m <sup>2</sup>	Avsättning per kvadratmeter för framtida underhåll

## Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	198 963	
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	8 160	-
Vatten	9 834	-
<b>Summa</b>	<b>216 957</b>	-

## Not 4 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Renhållning	5 851	-
Fastighetsskötsel entreprenad	25 866	-
Snöröjning	15 887	-
Städning	1 500	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>49 104</i>	-
<i>Reparationer och underhåll</i>		
<i>Summa reparationer och underhåll</i>		
<b>Summa</b>	<b>49 104</b>	-

## Not 5 Administrationskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	6 667	-
Revision, årsredovisning	10 000	-
Övriga förvaltningskostnader	1 260	-
Pantsättningsavgift	483	-
<b>Summa</b>	<b>18 410</b>	-

## Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	57 950 000	-
Mark	12 000 000	-
Vid årets slut	69 950 000	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-136 505	-
Utgående ackumulerande avskrivningar	-136 505	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>69 813 495</b>	-
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	27 000 000	-
Mark	2 964 000	-
Summa taxeringsvärden	29 964 000	-

## Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Handelsbanken 790946	3.96%	2023-10-30	7 800 000	-
Handelsbanken 790947	4.16%	2024-10-30	7 800 000	-
Handelsbanken 790948	2.948%	2023-11-09	7 800 000	-
			<b>23 400 000</b>	-
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Lån som förfaller inom 1 år			7 557 000	-
Nästa års amortering			243 000	-
			<b>7 800 000</b>	-
<b>Långfristig skulder</b>				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			15 600 000	-
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år			-	-
			<b>15 600 000</b>	-

## Not 8 Övriga noter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Blyet 5 i Oskarshamn	23 400 000	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 400 000</b>	<b>-</b>

### Underskrifter

Oskarshamn 2023-

Gunnar Hilding

Fredrik Dahlström

Mattias Strömberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Pether Svensson  
Revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havslättshöjden

Org.nr 769636-6850

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havslättshöjden för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Havslättshöjdens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *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 Brf Havslättshöjden 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 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 lämpligt, 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 Havslättshöjden för räkenskapsåret 2022 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 Brf Havslättshöjden 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Växjö den 27 mars 2023



Pether Svensson  
Revisor