

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Havslättshöjden

769636-6850

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havslättshöjden, 769636-6850 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, m²</i>
16	3	1072
8	4	662
24		1,734

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 32 medlemmar och vid årets slut 34 medlemmar.

Överlåtelse

24 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse 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 18 april 2023

Christoffer Svensson	Ledamot
Susan Ekström	Ledamot
Carmen Lara Johnsson	Ledamot
Mia Berkeskär	Ledamot
Dennis Lindqvist	Suppleant
Peter Berkeskär	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två av ledamöterna i föreningen.

Revisorer

Ordinarie: Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse 2023 För BRF Havslättshöjden

April I april skedde övertagandet av föreningen den 18 april, tillsammans med konstituerande möte av den valda styrelsen samma dag. Ett styrelsemöte hölls den 27 april.

Maj Under maj månad hölls möten med GBJ angående planteringar, gräsytor och andra åtgärder för att färdigställa området. Ett möte med Axcell genomfördes för att diskutera en åtgärdsplan för planteringar och gräsytor. Kassören fick även en genomgång i administrationsprogrammet av Interesta. Axcell anordnade en grillkväll för föreningen och ett styrelsemöte hölls den 10 maj.

Juni Under juni planterades träd och buskar, gräsytor färdigställdes och döda träd togs bort efter möten med GBJ. Dokumentation, nycklar och annan information överlämnades till föreningen. Styrelsen deltog även i en utbildning genomförd av Interesta. En etableringsbesiktning genomfördes tillsammans med GBJ och en besiktningsman. Vattenutkastare monterades på alla hus och ett styrelsemöte hölls den 14 juni.

Juli Under juli månad hade föreningen möte med Handelsbanken för att hantera tillgång till information och hantering av bankkonton.

Augusti I augusti hölls ett möte med Axcell för att avtala om fastighetsförvaltning. Filterbyte i värmepumpar genomfördes och ett styrelsemöte hölls den 9 augusti.

September En arbetsdag hölls i september för att utföra trädgårdsarbete och annat underhåll av området. Möten med GBJ ägde rum för att diskutera pågående och slutförda åtgärder för att färdigställa området. Kontakter togs även med Soundcon angående ljudmätning mellan lägenhetsplanen och bullermätning från vägen. Sådd av slänten genomfördes och åtgärd av fördjupningar i betongen på övre plan utfördes. Ett styrelsemöte hölls den 20 september.

Oktober I oktober genomfördes fönsterputsning efter administrativa förberedelser. Ett möte med HSB hölls för att få rådgivning och information om ekonomisk förvaltning och underhållsplan. Ett digitalt budgetmöte hölls med Interesta. Banker kontaktades för att inhämta ränteoferter och möte hölls med Handelsbanken angående villkorsändring av lån. Plantering av växter genomfördes efter möten med GBJ och Klockargårdens Handelsträdgård. Nyckelsystemet överlämnades från GBJ till styrelsen och förflyttades från Kalmar till Sjögrens Lås och Brandskydd AB i Oskarshamn. Vattenmätare avlästes och ett styrelsemöte hölls den 1 och 28 oktober.

November I november startade radonmätning efter kontakt med GBJ, Oskarshamns kommun och Eurofins. Möte hölls med Axcell för att gå genom åtgärder utförda av GBJ och vattenmätning genomfördes. Ett styrelsemöte hölls den 1 november.

December Montering av insektsnät i luftintagen genomfördes efter kontakt med GBJ och Axcell. Julgran införskaffades (gåva), monterades och kläddes med ljusslinga. Ett styrelsemöte hölls den 20 december.

Övrigt som har hanterats är olika ärenden som hantering och arkivering av dokument, medlemsfrågor, felanmälningar, fakturor, iordningställande av mailkonto och grafiskt material. Sidoavtal och blanketter upprättades och medlemsregister, medlemsförteckning och lägenhetskort skapades. Informationen till föreningens medlemmar uppdaterades och generell boendeinformation och trivselregler upprättades. Medlemsenkäter genomfördes med insamling av svar, sammanställning och utskick av resultat. Huvudnyckel tillhandahölls och extra nycklar beställdes. Upphandling förvaltning gjordes av Interesta och Axcell. Soptömning ändrades för att få ner kostnaderna samt åtgärd av lås på sopnedkastet genomfördes. Skötsel av träd, buskar och gräsytor genomfördes efter kontakt med Axcell och GBJ. En skrivelse gjordes till kommunen angående medborgarförslag för sänkt hastighet på Saltviksvägen som sedermera godtogs och hastigheten sänktes från 60 km/h till 40 km/h utanför vårt område.

Styrelsen hade även otal diskussioner och förhandlingar med GBJ angående avvikelser från ritningar, situationsplaner, avtal och överenskommelser. Diverse ärenden som plantering av träd och buskar, gräsytor, ekonomiskt ansvar för oetablerad växtlighet, gemensam grillplats, förflyttning av brevlådor, balkongernas konstruktion och hantering av frågan om regnvatten som rinner längs fasad och fönster på

uteplatser hanterades. Diskussioner fördes även angående byggande av redskapsförråd, plank mot Saltviksvägen, bom vid hus 7 och förebyggande av risker vid branten vid hus 11.

Under året genomfördes även inköp av olika objekt och utrustning såsom bänkar till grillplatsen, snöslädar, vattenspridare, eluttag på förråd samt snöpinnar, hinkar och öskar för grusning. En ljusslinga och julgransfot inköptes också.

Utöver detta hanterades även andra löpande och återkommande ärenden såsom dokumenthantering, medlemsfrågor, felanmälningar, fakturor, mailkonton, sidoavtal och blanketter, medlemsregister, medlemsförteckning och lägenhetskort, information till medlemmarna, boendeinformation och trivselregler, medlemsenkäter, nyckelsystem, upphandling förvaltning, soptömning, skötsel av träd och buskar, medborgarförslag, balkongernas konstruktion, regnvattenproblem, möten med Axcell och kommunen, extra parkeringsplatser, dekorsten, uppmärkning av vattenmätare, montering av snörasskydd, rumsgivare, åtgärd av matos i köksfläktar och rådgivning av Bostadsrätterna.

/Styrelsen

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -655,972kr.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån. Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd.

Föreningen visar ett resultat om -655,972kr där avskrivningar ingår med -819,025kr. Avskrivning är en beräknad värdeminskning se not 6.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1,540,867	207,123		
Resultat efter finansiella poster	-655,972	-111,906		
Soliditet, %	66.1	66.2		
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	889	115		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	97			
Lån, kr/m ²	13,355	13,495		
Genomsnittlig skuldränta, %	4.13	1.07		
Räntekänslighet %	15	73		
Sparande per kr/m ²	94	14		
Energi kostnad kr/m ²	59			
Driftskostnad, kr/m ²	189			

Årsredovisning upprättad enligt K3.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	46,600,000			-111,906	46,488,094
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-111,906	111,906	
Årets resultat				-655,972	-655,972
Vid årets slut	46,600,000	-	-111,906	-655,972	45,832,122

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-111,906
årets resultat	-655,972
Totalt	-767,878
Avsättning till fond för yttre underhåll	55,000
Balanseras i ny räkning	-822,878
Summa	-767,878

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1,540,867	216,957
Övriga rörelseintäkter		26,147	535
		<u>1,567,014</u>	<u>217,492</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-331,509	-49,104
Administrationskostnader	5	-112,082	-18,410
Avskrivningar av byggnader	6	-819,025	-136,505
Rörelseresultat		<u>304,398</u>	<u>13,473</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-960,370</u>	<u>-125,379</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-655,972</u>	<u>-111,906</u>
Årets resultat		<u>-655,972</u>	<u>-111,906</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68,994,470	69,813,495
		<u>68,994,470</u>	<u>69,813,495</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68,994,470</u>	<u>69,813,495</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	17,726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48,842	-
		<u>48,842</u>	<u>17,726</u>
Kassa och bank		320,035	364,906
Summa omsättningstillgångar		<u>368,877</u>	<u>382,632</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69,363,347</u>	<u>70,196,127</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46,600,000	46,600,000
		<u>46,600,000</u>	<u>46,600,000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-111,906	-
Årets resultat		<u>-655,972</u>	<u>-111,906</u>
		<u>-767,878</u>	<u>-111,906</u>
Summa eget kapital		<u>45,832,122</u>	<u>46,488,094</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22,914,000	23,157,000
		<u>22,914,000</u>	<u>23,157,000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	243,000	243,000
Leverantörsskulder		42,863	41,713
Skatteskulder		26,600	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>304,762</u>	<u>266,320</u>
		<u>617,225</u>	<u>551,033</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>69,363,347</u>	<u>70,196,127</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-655,972	-111,906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		819,025	136,505
		163,053	24,599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		163,053	24,599
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-31,116	72,274
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		66,192	308,033
Kassaflöde från den löpande verksamheten		198,129	404,906
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-69,950,000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-69,950,000
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	46,510,000
Upptagna lån			23,400,000
Amortering av leasingskuld		-243,000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-243,000	69,910,000
Årets kassaflöde		-44,871	364,906
Likvida medel vid årets början		364,906	
Likvida medel vid årets slut		320,035	364,906

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).

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 ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta i årsavgiften räknas vatten.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut genom nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1,413,855	198,963
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	57,600	8,160
Vatten	69,412	9,834
Summa	1,540,867	216,957

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	14,523	-
Vatten	88,240	-
Renhållning	42,554	5,851
Försäkring	29,438	-
Fastighetsskötsel entreprenad	135,306	25,866
Snöröjning	17,521	15,887
Städning		1,500
Summa driftskostnader	327,582	49,104
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	3,927	-
Summa reparationer och underhåll	3,927	-
Summa	331,509	49,104

Not 5 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	40,003	6,667
Revision, årsredovisning	28,368	10,000
Förbrukningsinventarier	18,071	-
Övriga förvaltningskostnader	16,632	1,260
Pantsättningsavgift	9,008	483
Summa	112,082	18,410

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	57,950,000	-
-Nyanskaffningar		57,950,000
Mark	12,000,000	12,000,000
Vid årets slut	69,950,000	69,950,000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-136,505	
-Årets avskrivning	-819,025	-136,505
Utgående ackumulerande avskrivningar	-955,530	-136,505
Redovisat värde vid årets slut	68,994,470	69,813,495
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	27,000,000	27,000,000
Mark	3,150,000	2,964,000
Summa taxeringsvärden	30,150,000	29,964,000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,79%	2026-10-30	7,800,000	7,800,000
Handelsbanken	4,16%	2024-10-30	7,800,000	7,800,000
Handelsbanken	4,93%	2025-10-30	7,557,000	7,800,000
			23,157,000	23,400,000
Kortfristig del av långfristig skuld			243,000	243,000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 942 000kr

Lån som betalas under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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	23,400,000
Summa ställda säkerheter	23,400,000	23,400,000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mia Berkeskär

Christoffer Svensson

Susan Ekström

Carmen Lara Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende