

Årsredovisning

för

Brf Havsblicken

769638-0877

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Havsblicken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsshavare.

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2019-11-11. Nuvarande stadgar registrerades 2021-03-01.

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning med Juph Förvaltning AB i Katrineholm.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En intensiv jakt på samtliga direkta kostnader med olika leverantörer och även regelbundna avstämningar med vår bank NORDEA.

På intäktsidan har vi i mesta möjliga mån debiterat den enskilda lägenhetsinnehavaren för dennes egna rörliga kostnader, såsom kall- och varmvattenförbrukning. Samt kostnaden för ladd stolpens elförbrukning.

Avgiften justerades med 39,5% from 1.1.2024

Under november och december la vi om två av våra tre lån. Vi har nu en snittränta på 2,4% på våra tre lån, vilket får anses mycket bra.

Ovannämnda åtgärder har inneburit att vår kassa/sparkonto stärkts väsentligt från ca 219 000 kronor vid årets början till ca 510 000 kronor vid årets slut. En förbättring med 291 000 kr eller fantastiska 133%.

I början av året drabbades vi av ett fläkthaveri pga. sträng kyla. Serneke och Havsblicken enades om att dela 50/50 på den uppkomna kostnaden om 48 589 kronor, dvs 24 295 kronor var.

Föreningen har köpt in utemöbler till vår terrass i anslutning till cykelförrådet.

I september hade vi en trevlig gemensamhetsdag där vi tog oss an såväl de yttre- som de inre ytorna. Timmarna avslutades med korv och dryck.

Under året har vi haft löpande kontakt med vår grann förening Brf. The View avseende att få nyttja deras soprum då det kommer ökade krav på källsortering, vilket vi inte klarar. Vi räknar med att ha ett signerat avtal under Q1 2025.

I december hade vi ett hus möte där vi gick igenom förenings ekonomi samt en representant från Nacka Kommun redogjorde för kommande projekt och utveckling av Nacka Strand. Mötet som hade god anslutning avslutades med trevlig Julfika.

Föreningen har skickat en kravfaktura 2024-09-04 till Patriam avseende fordringar som föreningen anser att Patriam ska stå för. Svar inkommit från Patriam som bestrider fakturan i dess helhet. Thomas Neuendorf har haft talat med Patriam den 2024-12-04. Som lovat återkoppla, vilket ännu inte skett. Detta utreds vidare under 2025.

Styrelsen har beslutat att inte höja månadsavgifterna för 2025, såvida inget oförutsett inträffar.

Styrelsen

Ordförande	Thomas Neuendorf
Sekreterare	Madeleine Liljeberg
Kassör	Anette Nordgren
Ledamot	Peter Lindegaard
Ledamot	Bodil Sjöberg
Revisor	LR Nolér AB

Årsmöte 2024-05-14. Inga extra stämmor.

Föreningen firmatecknades, förutom av styrelsen, av två ledamöter- två i förening.

Styrelsen har hållit i 10 stycken protokollförda sammanträdanden samt en ordinarie föreningsstämma.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 22 stycken.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Nacka Sicklaön 13:136
Adress:	Augustendalsvägen 29, 131 52 Nacka strand
Byggår:	2020-2021
Lägenhetsfördelning:	14 st lägenheter i flerfamiljshus fördelat på 8 våningar ovan mark.
Total Boyta:	1 087 m ²
P-platser i garage:	8 st (genom deltagande i gemensamhetsanläggning)
P-platser på mark:	1 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 284	926	902	560
Resultat efter finansiella poster	-661	-1 193	-1 360	-140
Soliditet (%)	87,2	87,2	79,8	80,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 038	681	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 082	12 082	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 082	12 082	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	17	0	0
Räntekänslighet (%)	11,6	17,7	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	180	189	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,6	79,5	81,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, detta innebär jämförelsetal innan 2023 inte är jämförbara.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 915 000	9 435 000	32 610	-1 565 596	-1 193 403	91 623 611
Disposition av föregående års resultat:			30 000	-1 223 403	1 193 403	0
Årets resultat					-1 047 880	-1 047 880
Belopp vid årets utgång	84 915 000	9 435 000	62 610	-2 788 999	-1 047 880	90 575 731

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 788 999
årets förlust	-1 047 880
	-3 836 879

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	32 610
i ny räkning överföres	-3 869 489
	-3 836 879

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2, 3	1 283 563	925 754
Övriga rörelseintäkter		208 866	5 129
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 492 429	930 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-328 985	-464 026
Övriga externa kostnader	5	-616 355	-128 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 212 306	-1 212 306
Summa rörelsekostnader		-2 157 646	-1 805 081
Rörelseresultat		-665 217	-874 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 941	3 754
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 604	-322 959
Summa finansiella poster		-382 663	-319 205
Resultat efter finansiella poster		-1 047 880	-1 193 403
Resultat före skatt		-1 047 880	-1 193 403
Årets resultat		-1 047 880	-1 193 403

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	103 224 850	104 437 156
Summa materiella anläggningstillgångar		103 224 850	104 437 156

Summa anläggningstillgångar		103 224 850	104 437 156
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		100 000	0
Övriga fordringar		31 379	472 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 095	72 630
Summa kortfristiga fordringar		147 474	545 606

Kassa och bank

Kassa och bank		497 451	132 896
Summa kassa och bank		497 451	132 896
Summa omsättningstillgångar		644 925	678 502

SUMMA TILLGÅNGAR		103 869 775	105 115 658
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 915 000	84 915 000
Upplåtelseavgifter		9 435 000	9 435 000
Fond för yttre underhåll		95 220	65 220
Summa bundet eget kapital		94 445 220	94 415 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 788 999	-1 565 596
Årets resultat		-1 047 880	-1 193 403
Summa fritt eget kapital		-3 836 879	-2 758 999
Summa eget kapital		90 608 341	91 656 221
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	13 133 193	4 299 956
Summa långfristiga skulder		13 133 193	4 299 956
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	8 833 237
Leverantörsskulder		24 154	21 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	104 087	304 264
Summa kortfristiga skulder		128 241	9 159 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 869 775	105 115 658

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 047 880	-1 193 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 212 306	1 212 306

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

164 426 18 903

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-100 000	124 968
Förändring av kortfristiga fordringar	498 132	7 814 448
Förändring av leverantörsskulder	2 174	-1 721 441
Förändring av kortfristiga skulder	-200 177	-8 320 180

Kassaflöde från den löpande verksamheten

364 555 -2 083 302

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	431 696
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 431 696

Årets kassaflöde

364 555 -1 651 606

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	132 896	1 784 502
Likvida medel vid årets slut	497 451	132 896

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Stomkomplettering	60 år
Grund	100 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Ytskickt	30 år
Installationer	60 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 128 691	740 323
Intäkter elförbrukning laddstolpe	3 531	3 637
Hyror markplan	14 400	15 600
Intäkter parkeringspartner	136 941	166 194
	1 283 563	925 754

Not 3 Årsavgiftens fördelning

	2024	2023
Månadsavgifter	1 038 498	715 719
Varmvatten	90 193	24 604
	1 128 691	740 323

I föreningens årsavgifter ingår värme, renhållning, bredband och kallvatten.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
EL	52 312	56 890
Värme	92 004	89 842
Vatten och avlopp	51 454	58 931
Städ och renhållning	30 473	7 620
Reparation och underhåll	25 844	120 125
Fastighetsskötsel	26 854	61 212
Parkering	14 700	22 134
gemensamhetsanläggning	35 344	47 272
	328 985	464 026

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Programvaror	4 265	5 104
Telekommunikation	38 072	40 782
Ersättningar till revisor	26 938	-25 000
Övriga föreningskostnader	36 480	4 621
Ekonomisk förvaltning	28 124	59 856
Konsultarvoden	0	4 750
Bankkostnader	5 607	1 852
Advokat- och rättegångskostnader	0	20 000
Övriga externa tjänster	20 338	557
Fastighetsförsäkringspremier	17 634	16 227
Lokalhyra	604	0
Snöröjning	10 594	0
Städning	28 680	0
Hisskostnad	1 738	0
Förbrukningsinventarier	11 097	0
Befarade förluster på kundfordringar	386 184	0
	616 355	128 749

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	107 750 000	107 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 750 000	107 750 000
Ingående avskrivningar	-3 312 844	-2 100 538
Årets avskrivningar	-1 212 306	-1 212 306
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 525 150	-3 312 844
Utgående redovisat värde	103 224 850	104 437 156
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	11 200 000
	41 200 000	41 200 000
Bokfört värde byggnader	70 297 536	71 509 842
Bokfört värde mark	32 927 314	32 927 314
	103 224 850	104 437 156

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid	Lånebelopp	Lånebelopp
Långivare	%		2024-12-31	2023-12-31
Nordea	1,42	2026-05-20	4 299 956	4 299 956
Nordea	2,74	2027-11-17	4 388 840	4 388 840
Nordea	3,03	2027-12-15	4 444 397	4 444 397
			13 133 193	13 133 193
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-8 833 237

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 400 000	13 400 000
	13 400 000	13 400 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	22 805	15 164
Förutbetalda intäkter	46 262	80 913
Övriga upplupna kostnader	35 020	208 187
	104 087	304 264

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Thomas Neuendorf
Ordförande

Madeleine Liljeberg

Anette Nordgren

Bodil Sjöberg

Peter Lindegaard

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

LR Nolér AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor