

# Årsredovisning 2024

Brf Mörttäsviken

769633-1177



 **nabo**

# Välkommen till ärsredovisningen för Brf Mörttäsviken

Styrelsen upprättar härmed följande ärsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av ärsredovisningen</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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av ärsredovisningen

## 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 kommer 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 ärsredovisning 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 kassa) 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 ärsredovisningen 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

Ärsredovisningen 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 sitt säte i Värmdö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-27 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
Mörttä 1:928, Sandtäktsvägen 8,11,13,15	2016	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 840 kvm. Byggnadernas totalyta är 5840 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ulla Catharina Pihlvang	Ordförande
Cecilia Gällstedt Lukacs	Styrelseledamot
John Patrik Borgström	Styrelseledamot
Kennet Eriksson	Styrelseledamot
Mikael Eliasson	Styrelseledamot
Ann-Kristin Hedfors	Suppleant
Bo Hedenström	Suppleant
Veronica Ingrid Maria Hejdenberg	Suppleant

### Valberedning

Jan Friberg och Anita Blomberg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Frida Lundgren Auktoriserad Revisor KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Hissavtal, service och jour	Trygga Hiss
Snöröjning och markskötsel	Jövans Mark & trädgård
Teknisk förvaltning	SBC
Vatten och sophämtning	Värmdö Kommun
Laddstolpar	Miljöbelysning AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omförhandling av låneräntor från och med 1 december 2024

Ny anläggning av laddstolpar, delvis finansierad av återköp av befintlig anläggning samt bidrag från Naturvårdsverket, utbetalning under 2025.

Ersättning från Skanska gällande elkostnad pga. befintlig värmepanna som inte fungerade fullt ut.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

### Förändringar i avtal

Ny värmepanna med garanti

### Övriga uppgifter

4 infobrev till medlemmar

2 städdagar under 2024

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerärsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 761 249	5 069 080	4 604 838	4 263 329
Resultat efter fin. poster	-2 485 818	-2 354 810	-2 523 861	-1 986 626
Soliditet (%)	76	77	77	77
Yttre fond	740 608	565 408	390 208	215 008
Taxeringsvärde	141 800 000	141 800 000	141 800 000	104 000 000
Ärsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	907	787	717	-
Ärsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	86,1	90,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 510	13 510	13 545	13 682
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 510	13 510	13 545	13 682
Sparande per kvm totalyta, kr	23	68	39	124
Elkostnad per kvm totalyta, kr	200	161	228	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	50	58	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	264	210	286	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	2,07	1,34	1,20
Räntekänslighet (%)	14,89	17,18	18,89	-

**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 och vatten (totalt 455 654 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).

**Ärsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Negativt resultat beror på avskrivningar av fastigheten och inventarier.

Kassaflödet är negativt pga. att föreningen ligger ute med kostnad för laddstolpar, bidrag från Naturvårdsverket beviljat 2024-12 med 506', utbetalas ut 2025.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	268 140 000	-	-	268 140 000
Upplåtelseavgifter	3 777 345	-	-	3 777 345
Fond, yttre underhåll	565 408	-	175 200	740 608
Balanserat resultat	-6 706 908	-2 354 810	-175 200	-9 236 918
Årets resultat	-2 354 810	2 354 810	-2 485 818	-2 485 818
<b>Eget kapital</b>	<b>263 421 035</b>	<b>0</b>	<b>-2 485 818</b>	<b>260 935 218</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 236 918
Årets resultat	-2 485 818
<b>Totalt</b>	<b>-11 722 735</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	354 160
Balanseras i ny räkning	-12 076 895
	<b>-11 722 735</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 761 249	5 069 080
Övriga rörelseintäkter	3	116 024	266 828
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 877 273</b>	<b>5 335 908</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 848 498	-2 872 581
Övriga externa kostnader	8	-276 527	-217 202
Personalkostnader	9	-298 471	-235 724
Vinst/Förl vid avyttr av mask o invent		125 109	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 743 513	-2 751 804
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 041 899</b>	<b>-6 077 311</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-164 626</b>	<b>-741 403</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 071	16 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 338 263	-1 630 383
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 321 192</b>	<b>-1 613 407</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 485 818</b>	<b>-2 354 810</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 485 818</b>	<b>-2 354 810</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	338 054 958	340 757 082
Maskiner och inventarier	12	710 548	514 328
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>338 765 506</b>	<b>341 271 410</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>338 765 506</b>	<b>341 271 410</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		132 118	49 699
Övriga fordringar	13	2 169 508	2 318 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	217 848	187 943
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 519 474</b>	<b>2 556 337</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 519 474</b>	<b>2 556 337</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>341 284 980</b>	<b>343 827 747</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		271 917 345	271 917 345
Fond för yttre underhåll		740 608	565 408
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>272 657 953</b>	<b>272 482 753</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 236 918	-6 706 908
Ärets resultat		-2 485 818	-2 354 810
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 722 735</b>	<b>-9 061 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>260 935 218</b>	<b>263 421 035</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	53 900 000	16 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 900 000</b>	<b>16 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		25 000 000	62 000 000
Leverantörsskulder		153 990	185 036
Övriga kortfristiga skulder		294 210	291 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 001 562	1 029 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 449 762</b>	<b>63 506 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>341 284 980</b>	<b>343 827 747</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-164 626</b>	<b>-741 403</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	-125 109	0
Årets avskrivningar	2 743 513	2 751 804
	<b>2 453 778</b>	<b>2 010 401</b>
Erhållen ränta	17 071	16 976
Erlagd ränta	-2 312 899	-1 596 621
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>157 950</b>	<b>430 756</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-618 587	-58 514
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-82 314	-51 021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-542 950</b>	<b>321 221</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-506 563	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	394 063	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-112 500</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-655 449</b>	<b>121 221</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 318 193</b>	<b>2 196 972</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 662 744</b>	<b>2 318 193</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Ärsredovisningen för Brf Mörttäsviken har upprättats enligt Ärsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), ärsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars ärsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I ärsavgiften 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:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	5 - 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 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.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Ärsavgifter, bostäder	4 636 224	3 859 908
Hysesintäkter, p-platser	435 674	464 665
Kabel-TV/Bredband	207 360	207 360
Övriga intäkter	481 991	537 147
<b>Summa</b>	<b>5 761 249</b>	<b>5 069 080</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnin	-6	-1
Elprisstöd	0	266 341
Övriga intäkter	112 403	400
Övriga rörelseintäkter	3 627	88
<b>Summa</b>	<b>116 024</b>	<b>266 828</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	256 810	260 838
Besiktning och service	61 117	190 241
Trädgårdsarbete	263 746	180 866
Snöskottning	51 531	170 344
Övrigt	9 188	0
<b>Summa</b>	<b>642 392</b>	<b>802 288</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 298	7 358
Bostäder	0	50 762
Trapphus/port/entr	0	219
Soprum/miljöanläggning	34 988	1 313
Dörrar och lås/porttele	15 050	74 989
Ventilation	36 973	72 035
El	16 570	2 380
Hissar	33 526	79 476
Fasader	15 938	0
Gård/markytor	650	0
Garage och p-platser	0	30 100
<b>Summa</b>	<b>161 993</b>	<b>318 632</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 169 323	937 968
Vatten	371 217	289 350
Sophämtning	194 140	224 918
<b>Summa</b>	<b>1 734 680</b>	<b>1 452 236</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	97 975	86 819
Bredband	1 148	2 314
Bredband/Kabeltv	210 310	210 292
<b>Summa</b>	<b>309 433</b>	<b>299 425</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	80 968	82 832
Förbrukningsmaterial	21 065	894
Juridiska kostnader	33 750	0
Revisionsarvoden	31 875	27 500
Ekonomisk förvaltning	108 696	105 696
Övriga externa kostnader	173	280
<b>Summa</b>	<b>276 527</b>	<b>217 202</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	235 002	185 750
Sociala avgifter	63 469	49 974
<b>Summa</b>	<b>298 471</b>	<b>235 724</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 338 263	1 630 282
Övriga räntekostnader	0	101
<b>Summa</b>	<b>2 338 263</b>	<b>1 630 383</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	353 817 345	353 817 345
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>353 817 345</b>	<b>353 817 345</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 060 263	-10 358 139
Årets avskrivning	-2 702 124	-2 702 124
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 762 387</b>	<b>-13 060 263</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>338 054 958</b>	<b>340 757 082</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 605 000</i>	<i>83 605 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
<b>Summa</b>	<b>141 800 000</b>	<b>141 800 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	618 112	618 112
Inköp	506 563	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 124 675</b>	<b>618 112</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-103 784	-54 104
Avskrivningar	-310 343	-49 680
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-414 127</b>	<b>-103 784</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>710 548</b>	<b>514 328</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	202	198
Övriga fordringar	506 563	304
Nabo Klientmedelskonto	947 677	1 251 232
Borgo	715 067	1 066 961
<b>Summa</b>	<b>2 169 508</b>	<b>2 318 695</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 972	119 816
Försäkringspremier	43 452	37 138
Förvaltning	32 424	30 989
<b>Summa</b>	<b>217 848</b>	<b>187 943</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	1,35 %	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	2027-12-01	2,75 %	17 200 000	17 200 000
Stadshypotek	2029-12-01	1,53 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,69 %	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,65 %	19 800 000	19 800 000
<b>Summa</b>			<b>78 900 000</b>	<b>78 900 000</b>
Varav kortfristig del			25 000 000	62 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 400 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225 000	256 800
El	104 550	140 549
Utgiftsräntor	134 942	109 578
Sociala avgifter	70 000	58 353
Förutbetalda avgifter/hyror	441 070	441 032
Beräknat revisionsarvode	26 000	23 500
<b>Summa</b>	<b>1 001 562</b>	<b>1 029 812</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	81 900 000	81 900 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utbetalning bidrag laddstolpar förväntas under 2025. Ingen avgiftshöjning 2025

## Underskrifter

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

Värmdö

---

Ulla Catharina Pihlvang  
Ordförande

---

John Patrik Borgström  
Styrelseledamot

---

Kennet Eriksson  
Styrelseledamot

---

Mikael Eliasson  
Styrelseledamot

---

Cecilia Gällstedt Lukacs  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 20:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 16:37

DOCUMENT ID:

ByXYBFsUAKl

ENVELOPE ID:

BJltSFsLCKe-ByXYBFsUAKl

DOCUMENT NAME:

Brf Mörnäsviken, 769633-1177 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENNET ERIKSSON kennet.e@icloud.com	Signed Authenticated	11.04.2025 17:56 11.04.2025 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.210.196
2. Ulla Catharina Pihlvang ulla.pihlvang@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 17:57 11.04.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.60.236
3. John Patrik Borgström john.borgstrom@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 09:06 14.04.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.137.109
4. Cecilia Lukacs cecilia.gallstadt@telia.com	Signed Authenticated	14.04.2025 10:23 14.04.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.174.210
5. Peter Mikael Eliasson mackel.eliasson@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 10:46 14.04.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.126.146
6. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	14.04.2025 20:35 14.04.2025 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.143.196

\* 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 Mörttäsviken, org. nr 769633-1177

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörttäsviken för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, när så är tillämpligt, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mörttäsviken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår digitala signatur

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 20:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 16:37

DOCUMENT ID:

S1ZtBtsIA1g

ENVELOPE ID:

H1tBYjI0Jg-S1ZtBtsIA1g

DOCUMENT NAME:

För sign Revisionsberättelse Brf Mörnäsvisen.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	14.04.2025 20:35 14.04.2025 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

\* 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