



Årsredovisning 2022



Brf Mörtlös Havsvy

Org nr 769631-3324

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Mörtlös Havsvy, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2021-04-08.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheterna Värmdö Mörtlös 1:132, 1:920, 1:409 samt 1:927. Fastigheterna bebyggdes under åren 2016-2018.

Föreningens fastighet består av 4 fastigheter med totalt 12 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 284 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök, 33 kvm

8 st 6 rum och kök, 144 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift enligt 15-årig lättnadsperiod.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 29 832 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 840 000 kr och markvärde 8 992 000 kr. Värdeår är 2017-2018.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 januari 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt ekonomisk plan med 51 360 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Eliasson	Ordförande
	Tomas Jacobsson	
	Dennis Jonovski	
	Andreas Jäderberg	

Suppleanter	Lisa Borg Tran
	Anders Wärf
	Emil Lundin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisor

Henrik Sundström

Valberedning

Jay Tran

Jessica Carlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under augusti månad målades föreningens samtliga byggnader om. För att finansiera ommålningen upptogs ett lån på 500 000 kronor. .

Ett av föreningens lån med villkorsändring den 1 september förhandlades om till en ränta på 3,65 % med en ny bindningstid på 5 år.

Till följd av ökade kostnader för föreningen beslöt styrelsen i november att genomföra en avgiftshöjning med 15 % från och med januari 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	634	634	634	576
Resultat efter finansiella poster	-850	-407	-285	64
Soliditet (%)	79	80	80	80

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 560 000	102 720	-340 714	-406 821	55 915 185
Disposition av föregående års resultat:		34 313	-441 134	406 821	0
Årets resultat				-849 982	-849 982
Belopp vid årets utgång	56 560 000	137 033	-781 848	-849 982	55 065 203

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-781 848
årets förlust	-849 982
	-1 631 830

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	51 360
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-188 393
i ny räkning överföres	-1 494 797
	-1 631 830

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	634 319	634 320
Övriga rörelseintäkter		82 105	0
Summa rörelseintäkter		716 424	634 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-751 895	-206 304
Övriga externa kostnader	4	-47 290	-90 182
Personalkostnader	5	-612	-612
Avskrivningar		-537 147	-537 147
Summa rörelsekostnader		-1 336 944	-834 245
Rörelseresultat		-620 520	-199 925
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 462	-206 896
Summa finansiella poster		-229 462	-206 896
Resultat efter finansiella poster		-849 982	-406 821
Årets resultat		-849 982	-406 821

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 372 350	69 909 497
Summa materiella anläggningstillgångar		69 372 350	69 909 497
Summa anläggningstillgångar		69 372 350	69 909 497
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	360 721	395 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	17 490	18 942
Summa kortfristiga fordringar		378 211	414 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		54 687	8 541
Summa kassa och bank		54 687	8 541
Summa omsättningstillgångar		432 898	422 599
SUMMA TILLGÅNGAR		69 805 248	70 332 096

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

56 560 000

56 560 000

Fond för yttre underhåll

137 033

102 720

Summa bundet eget kapital

56 697 033

56 662 720

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-781 848

-340 714

Årets resultat

-849 982

-406 821

Summa fritt eget kapital

-1 631 830

-747 535

Summa eget kapital

55 065 203

55 915 185

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

9 963 796

9 315 543

Övriga skulder

72 435

72 435

Summa långfristiga skulder

10 036 231

9 387 978

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

4 580 631

4 853 428

Leverantörsskulder

46 026

6 905

Övriga skulder

2 412

81 704

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

74 745

86 896

Summa kortfristiga skulder

4 703 814

5 028 933

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 805 248

70 332 096

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-849 982

-406 820

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

537 147

537 147

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-312 835

130 327

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

1 452

156 689

Förändring av kortfristiga skulder

-91 443

29 802

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-402 826

316 818

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

375 456

-102 707

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

375 456

-102 707

Årets kassaflöde

-27 370

214 111

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

403 590

189 479

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

376 220

403 590

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Förråd	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	634 319	634 320
	634 319	634 320

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Kostnader i samband med städdagar	2 107	5 548
Gemensamhetsanläggning	12 050	9 600
Reparationer	0	1 726
Trädgård och utemiljö	0	1 900
Planerat underhåll	590 982	17 047
Fastighetsel	13 928	20 668
Vatten och avlopp	76 805	85 210
Avfallshantering	22 951	20 866
Försäkringskostnader	30 991	29 593
Förbrukningsinventarier	950	6 846
Förbrukningsmaterial	1 130	7 301
	751 894	206 305

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Föreningsgemensamma kostnader	1 181	8 800
Revisionsarvode	6 000	6 000
Ekonomisk förvaltning	31 482	30 844
Juridisk konsultation	2 514	19 425
Energideklaration	0	18 744
Övriga poster	6 113	6 368
	47 290	90 181

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Sociala avgifter	612	612
	612	612

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadsvärde	54 334 152	54 334 152
Fastighetsförbättringar	288 560	288 560
Mark	16 350 000	16 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 972 712	70 972 712
Ingående avskrivningar	-1 063 215	-526 068
Årets avskrivningar	-537 147	-537 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 600 362	-1 063 215
Utgående redovisat värde	69 372 350	69 909 497

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	67	67
Avräkningskonto förvaltare	321 534	395 049
Andra kortfristiga fordringar	39 120	0
	360 721	395 116

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	10 584	9 823
Ekonomisk förvaltning	6 906	6 719
Vägföreningsavgift	0	2 400
	17 490	18 942

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	3,65	2027-09-01	4 713 373	4 741 384
Handelsbanken	1,59	2023-09-01	4 418 583	4 486 146
Handelsbanken	1,37	2028-09-01	174 250	190 720
Handelsbanken	0,94	2026-09-01	4 741 384	4 741 384
Handelsbanken	3,65	2027-09-01	483 333	0
			14 530 923	14 159 634

Kortfristig del av långfristig skuld	4 580 631	4 853 428
--------------------------------------	-----------	-----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 164 048 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 418 583 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	25 626	15 815
Vattenfall, el	7 555	4 997
Förutbetalda avgifter	34 952	52 860
Upplupet revisionsarvode inkl soc avgifter	6 612	13 224
	74 745	86 896

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Gustavsberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Andreas Eliasson
Ordförande

Andreas Jäderberg

Dennis Jonovski

Tomas Jacobsson

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

Henrik Sundström
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Mörtnäs_Havsvy.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-31 15:36:43

Dokumentet är undertecknat av:

	Andreas Juan Jäderberg (19800609XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 14:56:03
	Dennis Jonovski (19811009XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 15:24:56
	Tomas Andreas Jacobsson (19840310XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 16:18:35
	ANDREAS ELIASSON (19880114XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 14:24:12
	HENRIK SUNDSTRÖM (19470321XXXX) Revisor	2023-05-31 15:36:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Mörtnäs_Havsvy.pdf (257436 byte)

5BF4DCFF7DB5FEA0A1672E25025AF53123869BAD9F582F9CF299EDBC34C5CD0440799B66B132C4D2F1FD
67A5EF9A62A21E6573A265C0B4B9A7B40A5AD052186A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mörtlös Havsvy, Vändö, org. nr 769631-3324

Rapport om årsredovisningen

Undertecknad har reviderat årsredovisningen för **BRF Mörtlös Havsvy** för räkenskapsåret **2022**.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av revisionen. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga fel i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättat årsredovisningen för att ge en rättvisande bild. Syftet med granskningsåtgärderna är inte att uttala sig om effektiviteten i föreningens interna kontroll. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med god sed och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året.

Jag **tillstyrker** därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningarna och balansräkningarna för föreningen.

Saltsjö-Boo 2023-05-31

Henrik Sundström
Revisor

Förvaltning

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för föreningens förvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter likaså för förslag till dispositioner beträffande resultatet.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Revisionen är utförd enligt god revisionsmetod i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.