

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Havet 16

Org.nr. 769625-7489

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-11-01 och den ekonomiska planen 2020-04-15.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Velamsund 1:172, 1:173, 14:18 samt 14:94 i Nacka kommun. På fastigheterna finns totalt 4 byggnader med 16 lägenheter och 27 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastigheternas adress är Vikingshillsvägen 44A-H och Enrisvägen 1A-H i Saltsjö-Boo.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Nordeuropa Försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheternas tomter är friköpta.

Lägenhetsfördelning

	3 R.O.K	4 R.O.K	SUMMA
Antal	8 st	8 st	16 st
Boarea	528 m ²	904 m ²	1432 m ²
Biarea	106 m ²	0 m ²	106 m ²

Totalt bo och biarea 1538 m²

Total bostadsrättsarea 1538 m². Total tomtarea 10 753 m².

Årets taxeringsvärde 57 000 000 kr. Föregående års taxeringsvärde 7 600 000 kr. Föregående års siffra är baserade på 2019 års värden och vid denna tidpunkt var inte byggnationerna klara.

Ingen fastighetsavgift behöver erläggas, eftersom nybyggda småhus och ägarlägenheter som har värdeår 2020 och senare är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med 2036 utgår full fastighetsavgift.

Teknisk status

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning och innebär i korthet att en uppdelning inledningsvis görs på huvudkomponenterna mark, markanläggning och bostadsbyggnad. Byggnaden delas i sin tur upp i betydande komponenter som stomme, stammar, fasad etcetera. Varje byggnadskomponent skrivs sedan av under dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningarna görs per komponent eftersom utgångspunkten i komponentmetoden är att varje identifierad komponent är en tillgång.

Underhållsplan

I dagsläget har inte föreningen någon underhållsplan att använda för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Det som ligger till grund för hur mycket som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden är det som står i den ekonomiska planen och är fram till år 2036, 31 360 kr årligen. I övrigt så är det i den ekonomiska planen inget inplanerat reparation och underhåll fram till år 2036.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 juni 2022.

BRF Havet 16

Org.nr. 769625-7489

Innan stämman hade styrelsen följande sammansättning:

NAMN	ROLL
Soleman Bojang	Ordinarie ledamot - Ordförande
Dennis Schedin	Ordinarie ledamot - Vice Ordförande
Emma Rosén	Ordinarie ledamot - Sekreterare
Erik Nilsson	Ordinarie ledamot - Kassör
Linus Lutti	Suppleant
Pia Nybo	Suppleant

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

NAMN	ROLL
Soleman Bojang	Ordinarie ledamot - Ordförande
Emma Rosén	Ordinarie ledamot - Sekreterare
Erik Nilsson (avgick 27 februari 2023)	Ordinarie ledamot - Kassör
Pia Nybo	Ordinarie ledamot
Linus Lutti	Suppleant
Dennis Schedin	Suppleant

Efter senaste stämman har valberedningen bestått av följande:

NAMN	ROLL
Ann Lidén	Valberedning - Sammankallande
Frej Engström	Valberedning
Göran Bolinder	Valberedning

Efter senaste stämman har revisorerna bestått av följande:

NAMN	ROLL
Karolina Lövström	Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

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

Styrelsens arbete under perioden

Styrelsen har under 2022 haft 12 protokollförda sammanträden. Det den nya styrelsen bland annat fokuserat på under 2022 har varit följande:

- Tvåårsbesiktning avklarad och åtgärdat de punkter som behövde åtgärdas i samband med denna
- Lanserat föreningens nya hemsida via Boappa
- Förbättrat utomhusbelysningen

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st, exkluderat upplåtelse). En lägenhet kan ha mer än 1 medlem därför kan antalet medlemmar överstiga antalet lägenheter. På stämman har man dock bara en röst per lägenhet.

Ingen förändring har skett i föreningens årsavgifter.

Föreningens säte är Nacka.

Jonathan Ekman, EkonomiCenter i Uppsala AB, som är auktoriserad redovisningskonsult FAR har anlitats för biträde med följande tjänster: bokföring, bokslut och årsredovisning.

BRF Havet 16

Org.nr. 769625-7489

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	838 571	838 572	559 054	0	0
Res. efter finansiella poster	-567 253	-553 013	-413 090	-1 180 202	-138 305
Soliditet (%)	83,29	82,99	81,60	-1,60	-0,90

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	72 420 000	7 600	-82 421
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		7 600	-7 600
Årets förlust			-567 253
Belopp vid årets utgång	72 420 000	15 200	-657 274

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-90 021

-567 253

-657 274

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-657 274

-657 274

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Havet 16

Org.nr. 769625-7489

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		838 571	838 572
Övriga rörelseintäkter		<u>116 645</u>	<u>6 419</u>
		955 216	844 991
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-461 594	-290 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-849 412</u>	<u>-850 343</u>
		-1 311 006	-1 141 203
Rörelseresultat		-355 790	-296 212
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	<u>-211 469</u>	<u>-256 801</u>
		-211 463	-256 801
Resultat efter finansiella poster		-567 253	-553 013
Årets resultat		<u>-567 253</u>	<u>-553 013</u>

BRF Havet 16

Org.nr. 769625-7489

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	<u>85 582 417</u> 85 582 417	<u>86 431 829</u> 86 431 829
Summa anläggningstillgångar		85 582 417	86 431 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 204	60 294
Övriga fordringar		5 909	139 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>16 759</u>	<u>0</u>
		79 872	199 844
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>509 761</u>	<u>539 974</u>
Summa kassa och bank		509 761	539 974
Summa omsättningstillgångar		589 633	739 818
SUMMA TILLGÅNGAR		86 172 050	87 171 647

BRF Havet 16

Org.nr. 769625-7489

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 420 000	72 420 000
Fond för yttre underhåll		15 200	7 600
		<u>72 435 200</u>	<u>72 427 600</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-90 021	470 593
Årets resultat		-567 253	-553 013
		<u>-657 274</u>	<u>-82 420</u>
Summa eget kapital		<u>71 777 926</u>	<u>72 345 180</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	13 192 650	13 192 650
Summa långfristiga skulder		<u>13 192 650</u>	<u>13 192 650</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 465 850
Leverantörsskulder		45 146	29 283
Aktuell skatteskuld		35 200	30 400
Övriga skulder		2 288	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118 840	108 284
Summa kortfristiga skulder		<u>1 201 474</u>	<u>1 633 817</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 172 050	87 171 647

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar 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:

	Antal år
Konstruktion (balkar, väggar och stomme)	100
Fönster och dörrar	40
Installationer, VVS, fjärrvärme och el-installationer	40
Yttertak och fasad	20

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Övriga räntekostnader	211 469	256 801
	<u>211 469</u>	<u>256 801</u>
Not 3 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	87 850 000	87 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 850 000	87 850 000
Ingående avskrivningar	-1 418 171	-567 828
Årets avskrivningar	-849 412	-850 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 267 583	-1 418 171
Utgående redovisat värde	85 582 417	86 431 829
Redovisat värde byggnader	47 926 322	48 775 734
Redovisat värde mark	37 656 095	37 656 095
	<u>85 582 417</u>	<u>86 431 829</u>
Not 4 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	13 192 650	13 192 650

BRF Havet 16

Org.nr. 769625-7489

NOTER

Not 5	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 978 750	15 430 000
Not 6	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Nacka

Soleman Bojang
Styrelseledamot
Ordförande

Pia Nybo
Styrelseledamot

Emma Rosén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor