



Årsredovisning 2023



Brf Mörtnäs 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 bostadsrättslägenhet.

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 Mörtån Havsvy, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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), dvs äkta bostadsrättsförening. 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 Mörtån 1:132, 1:920, 1:409 samt 1:927. Fastigheterna bebyggdes under åren 2016-2018 och är upplåten med äganderätt.

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.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Eliasson Tomas Jacobsson Dennis Jonovski Andreas Jäderberg Lisa Jacobsson	Ordförande (avgått december 2023) (tillsatt december 2023)
Suppleanter	Anders Wärf Emil Lundin	

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

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisor

Henrik Sundström

Valberedning

Jay Tran

Jessica Carlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbörjade det så kallade "Släntprojektet" på Mörtlösavägen 13 under hösten 2023. Detta innebar mestadels volontärt arbete från medlemmar med en ekonomisk insats från föreningen på ca 20.000 kr.

Vår Kassör Tomas Jacobsson ersattes i December av Lisa Jacobsson.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	729	634	634	634
Resultat efter finansiella poster	-301	-850	-407	-285
Soliditet (%)	79	79	80	80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	568	494	494	494
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 201	11 384	11 091	11 171
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 201	11 384	11 091	11 171
Sparande per kvm (kr/kvm)	184	217	115	187
Räntekänslighet (%)	20	23	22	23
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	76	71	82	86
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	89	100	100

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att räntekostnaderna för fastighetslånen har ökat med 53 % i jämförelse med föregående år samt höga avskrivningar gällande byggnad.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 560 000	137 033	-781 848	-849 982	55 065 203
Disposition av föregående års resultat:		-137 033	-712 949	849 982	0
Årets resultat				-300 545	-300 545
Belopp vid årets utgång	56 560 000	0	-1 494 797	-300 545	54 764 658

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 494 797
årets förlust	-300 545
	-1 795 342

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	51 360
i ny räkning överföres	-1 846 702
	-1 795 342

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	729 454	634 319
Övriga rörelseintäkter		75 375	82 105
Summa rörelseintäkter		804 829	716 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-172 378	-751 895
Övriga externa kostnader	4	-44 736	-47 290
Personalkostnader	5	-612	-612
Avskrivningar		-537 147	-537 147
Summa rörelsekostnader		-754 873	-1 336 944
Rörelseresultat		49 956	-620 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		410	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 911	-229 462
Summa finansiella poster		-350 501	-229 462
Resultat efter finansiella poster		-300 545	-849 982
Årets resultat		-300 545	-849 982

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 835 203	69 372 350
Summa materiella anläggningstillgångar		68 835 203	69 372 350
Summa anläggningstillgångar		68 835 203	69 372 350
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	311 041	360 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 356	17 490
Summa kortfristiga fordringar		334 397	378 211
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		53 137	54 687
Summa kassa och bank		53 137	54 687
Summa omsättningstillgångar		387 534	432 898
SUMMA TILLGÅNGAR		69 222 737	69 805 248

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 560 000	56 560 000
Fond för yttre underhåll		0	137 033
Summa bundet eget kapital		56 560 000	56 697 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 494 797	-781 848
Årets resultat		-300 545	-849 982
Summa fritt eget kapital		-1 795 342	-1 631 830
Summa eget kapital		54 764 658	55 065 203
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 801 748	9 963 796
Övriga skulder		0	72 435
Summa långfristiga skulder		9 801 748	10 036 231
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 580 631	4 580 631
Leverantörsskulder		-2 783	46 026
Övriga skulder		2 589	2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	75 894	74 745
Summa kortfristiga skulder		4 656 331	4 703 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 222 737	69 805 248

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-300 545

-849 982

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

537 147

537 147

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

236 602

-312 835

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 750

1 452

Förändring av kortfristiga skulder

-8 362

-91 443

Kassaflöde från den löpande verksamheten

219 490

-402 826

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-234 483

375 456

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-234 483

375 456

Årets kassaflöde

-14 993

-27 370

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

376 221

403 590

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

361 228

376 220

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

	2023	2022
Årsavgifter	729 454	634 319
	729 454	634 319

I årsavgiften ingår fastighetsel och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	-1 260	0
Kostnader i samband med städdagar	3 342	2 107
Gemensamhetsanläggning	8 000	12 050
Reparationer	955	0
Planerat underhåll	0	590 982
Fastighetsel	21 309	13 928
Vatten och avlopp	75 770	76 805
Avfallshantering	24 580	22 951
Försäkringskostnader	35 047	30 991
Förbrukningsinventarier	898	950
Förbrukningsmaterial	3 737	1 130
	172 378	751 894

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsgemensamma kostnader	5 454	1 181
Revisionsarvode	6 000	6 000
Ekonomisk förvaltning	31 612	31 482
Juridisk konsultation	0	2 514
Övriga poster	1 670	6 113
	44 736	47 290

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Sociala avgifter	612	612
	612	612

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-1 600 362	-1 063 215
Årets avskrivningar	-537 147	-537 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 137 509	-1 600 362
Utgående redovisat värde	68 835 203	69 372 350

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 951	67
Avräkningskonto förvaltare	308 090	321 534
Andra kortfristiga fordringar	0	39 120
	311 041	360 721

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	12 231	10 584
Ekonomisk förvaltning	7 125	6 906
Vägföreningsavgift	4 000	0
	23 356	17 490

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	3,65	2027-09-01	4 610 666	4 713 373
Handelsbanken	4,85	2024-03-01	4 418 583	4 418 583
Handelsbanken	1,37	2028-09-01	174 250	174 250
Handelsbanken	0,94	2026-09-01	4 741 384	4 741 384
Handelsbanken	3,65	2027-09-01	437 496	483 333
			14 382 379	14 530 923
Kortfristig del av långfristig skuld			4 580 631	4 580 631

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: 162 048 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 418 583 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	17 151	25 626
Vattenfall, el	4 205	7 555
Förutbetalda avgifter	47 927	34 952
Upplupet revisionsarvode inkl soc avgifter	6 612	6 612
	75 895	74 745

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Lisa Jacobsson

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

Henrik Sundström
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Mörtnäs_Havsvy.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-16 10:48:10

Dokumentet är undertecknat av:

	ANDREAS ELIASSON (19880114XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 08:04:55
	Andreas Juan Jäderberg (19800609XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 22:02:28
	LISA JACOBSSON (19820322XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 10:06:18
	HENRIK SUNDSTRÖM (19470321XXXX) Revisor	2024-05-16 10:48:10
	Dennis Jonovski (19811009XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 11:43:37

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Mörtnäs_Havsvy.pdf (226320 byte)

02A1F67E3CBA486D2E9C0912D951AD43F2112B4D9C0B10F58A96236E07BE789F78DCB6E77986F86CD12D
67D588322448F49784C37F8FACDD230610D48D66DAC6

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.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 **2023**.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året.

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

Saltsjö-Boo 2024-05-16

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 2023.