

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Havet 16

Org.nr. 769625-7489

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-11-01.

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 Gjensidige 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 48 200 000 kr.

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift efter omprövning av Skatteverket under 2024 då nybyggda småhus och ägarlägenheter som har värdeår 2020 och senare helt är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Full fastighetsavgift utgår först 2036.

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. I dagsläget understiger avsättningen dom aktuella avskrivningarna. Styrelsen arbetar på att uppdatera denna stadgar. I övrigt så är det i den ekonomiska planen inget inplanerat reparation och underhåll fram till år 2036.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 juni 2024.

Innan stämman hade styrelsen följande sammansättning:

Göran Bolinder - Ordinarie ledamot - Ordförande
Marielle Riikonen - Ordinarie ledamot - Vice ordförande
Pia Nybo - Ordinarie ledamot - Sekreterare
Soleman Bojang - Ordinarie ledamot - Kassör
Christoffer Vidlund - Suppleant
Erik Tyrbo - Suppleant

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

Fredrik Svegl - Ordinarie ledamot - Ordförande
Marielle Riikonen - Ordinarie ledamot - Vice ordförande
Ingela Ekman - Ordinarie ledamot - Sekreterare
Soleman Bojang - Ordinarie ledamot - Kassör

Efter senaste stämman har revisorerna bestått av följande:

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 2024 haft 11 protokollförda sammanträden. Det den nya styrelsen framförallt fokuserat på under 2024 har varit följande:

- Gällande fastighetsnära insamling (FNI), har styrelsen påbörjat ett arbete med att utreda var sopkärnen ska placeras, vilken typ av kärn som ska inköpas, antal kärn, från vilket företag kärnen ska inköpas, samt hur ofta tömning bör ske.
- Styrelsen har påbörjat ett arbete för att göra vissa rekommenderade ändringar i bostadsrättsföreningens stadgar. Flera juridiskt kunniga medlemmar i bostadsrättsföreningen har erbjudit sig att hjälpa till med detta.
- Gällande vattenansamlingen på Enrisvägen, har en pump inköpts för kontinuerlig tömning av vattnet och kontrakt har skrivits med bostadsrättsföreningens granne om hur kostnaderna ska fördelas i framtiden.
- En dator har inköpts för styrelsearbete.
- Styrelsen har påbörjat ett arbete med att hitta lämplig plats för väghinder samt vilken typ av väghinder som kan fungera.
- 5-årsbesiktning med GarBo har bokats.
- Avtal har skrivits med Sustend gällande underhållsplan och besiktning med Sustend har genomförts.
- Bytet av grus i föreningens grusgångar har följts upp.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer. 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.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	840 300	843 644	838 572	838 572	559 054
Res. efter finansiella poster	-592 408	-831 766	-567 253	-553 013	-413 090
Soliditet (%)	83,07	83,05	83,29	82,99	81,60
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	545	545			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,79	99,4			
Skuldsättning (kr/kvm)	9 228	9 228			
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 228	9 228			
Sparande (kr/kvm)	167	103			
Räntekänslighet (%)	16,92	16,92			
Energikostnad (kr/kvm)	21	25			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1538 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1538 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 592 408 kr. Föreningens avskrivningar för året är 850 345 kr, vilket är högre än förlusten. Föreningen har ett positivt kassaflöde. Föreningen ser inte att denna förlust försvårar föreningens möjlighet till att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden i enlighet med den ekonomiska planen.

Föreningen planerar i dagsläget inga avgiftshöjningar men gör löpande omprövningar utav detta beslut. Föreningen har ett lån på 13 192 650 kr med bunden ränta tills 2026-12-28 samt ett lån på 1 000 000 kr som omförhandlas var tredje månad.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	72 420 000	15 200	-1 489 039
Årets förlust			-592 408
Belopp vid årets utgång	72 420 000	15 200	-2 081 447

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-1 489 039
årets förlust	-592 408
	-2 081 447
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-2 081 447
	-2 081 447

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		840 300	843 644
Övriga rörelseintäkter		0	5 798
		840 300	849 442
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-287 165	-537 395
Personalkostnader		-68 994	-63 474
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-850 345	-850 345
		-1 206 504	-1 451 214
Rörelseresultat		-366 204	-601 772
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 269	6 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-236 473	-236 250
		-226 204	-229 994
Resultat efter finansiella poster		-592 408	-831 766
Årets resultat		-592 408	-831 766

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2024-12-31	2023-12-31
--	-----	------------	------------

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	83 881 727	84 732 072
		83 881 727	84 732 072

Summa anläggningstillgångar

83 881 727	84 732 072
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		46 255	60 054
Övriga fordringar		64 185	6 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 178	4 602
		116 618	71 104

Kassa och bank

Kassa och bank		684 048	621 718
Summa kassa och bank		684 048	621 718

Summa omsättningstillgångar

800 666	692 822
---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR

84 682 393	85 424 894
------------	------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

2024-12-31

2023-12-31

Not

72 420 000

72 420 000

15 200

15 200

72 435 200

72 435 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-1 489 039

-657 273

-592 408

-831 766

-2 081 447

-1 489 039

Summa eget kapital

70 353 753

70 946 161

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

13 192 650

13 192 650

13 192 650

13 192 650

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

1 000 000

1 000 000

4 780

6 100

0

120 128

131 210

159 855

1 135 990

1 286 083

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 682 393

85 424 894

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-366 204	-601 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		850 345	850 345
Erhållen ränta m.m.		10 269	6 256
Erlagd ränta		-236 473	-236 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		257 937	18 580
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		13 799	-2 850
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-59 313	11 618
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 320	-39 046
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-148 773	123 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten		62 330	111 957
Förändring av likvida medel		62 330	111 957
Likvida medel vid årets början		621 718	509 762
Likvida medel vid årets slut		684 048	621 718

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning

I föreningens nettoomsättning ingår årsavgifter, pantsättningsavgifter samt överlåtelseavgifter.

Årsavgifterna står för 838 572 kr utav 840 301 kr i dessa avgifter. I årsavgiften ingår kallvatten samt sophämtning.

Not 3 Övriga externa kostnader**2024****2023***Fastighetsavgift*

Föreningen har under räkenskapsåret fått beslut på omprövning av fastighetsavgift och fastighetsskatt för 2022 och 2023. De kostnaderna, 120 128 kr, belastade resultatet under tidigare räkenskapsår. Efter omprövningsbeslutet under räkenskapsåret 2024 där det beslutades att föreningen inte ska åläggas någon fastighetsskatt eller fastighetsavgift har de belopp som tidigare bokats upp som kostnader minskat föreningens externa kostnader för 2024.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**2024****2023***Övriga räntekostnader*

236 473

236 473

236 250

236 250

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	87 850 000	87 850 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 850 000	87 850 000
	Ingående avskrivningar	-3 117 928	-2 267 583
	Årets avskrivningar	-850 345	-850 345
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 968 273	-3 117 928
	Utgående redovisat värde	83 881 727	84 732 072
	Redovisat värde byggnader	46 225 632	47 075 977
	Redovisat värde mark	37 656 095	37 656 095
		83 881 727	84 732 072
Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	13 192 650	13 192 650
Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 978 750	16 978 750
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Nacka

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fredrik Svegl

Ingela Ekman

Soleman Bojang

Marielle Riikonen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 14:27

SENT BY OWNER:

Svea Johansson • 07.05.2025 13:39

DOCUMENT ID:

S1XpDITOlge

ENVELOPE ID:

rJfav8adxex-S1XpDITOlge

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Havet 16 2024.pdf

10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK JOAKIM SVEGL fredrik.svegl@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 05:24 08.05.2025 05:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/07) IP: 217.209.151.173
2. Viktor Soleman Bojang soleman.bojang@nepa.com	Signed Authenticated	08.05.2025 08:06 08.05.2025 07:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/25) IP: 94.191.139.92
3. Marielle Riikonen marielleriikonen@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 19:32 11.05.2025 19:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/16) IP: 2.248.100.88
4. INGELA EKMAN ekmaningela28@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 12:38 09.05.2025 06:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/28) IP: 85.24.190.143
5. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	12.05.2025 14:27 12.05.2025 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.213.124.221

* 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