

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF Havet 16**

Org.nr. 769625-7489

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

| 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 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 <sup>2</sup> | 904 m <sup>2</sup> | 1432 m <sup>2</sup> |
| Biarea | 106 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>   | 106 m <sup>2</sup>  |

Totalt bo och biarea 1538 m<sup>2</sup>

Total bostadsrättsarea 1538 m<sup>2</sup>. Total tomtarea 10 753 m<sup>2</sup>.

Årets taxeringsvärde 57 000 000 kr.

Fastighetsavgift erläggs i dagsläget. Detta är inskickat för omprövning till Skatteverket då föreningen anser att ingen fastighetsavgift bör erläggas, eftersom nybyggda småhus och ägarlägenheter som har värdeår 2020 och senare är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. I detta fall skulle full fastighetsavgift utgå först år 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 19 juni 2023.

Innan stämman hade styrelsen följande sammansättning:

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

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft 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 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 2023 haft 11 protokollförda sammanträden. Det den nya styrelsen bland annat fokuserat på under 2023 har varit följande:

- Förråd har uppförts med ändamål att förvara föreningens gräsklippare, spadar, snöskyfflar etc.
- Föreningen har köpt in kolfiltertuber till fläktarna i alla lägenheter.
- En kalender har lagts till i Boappa för mer tydlighet om händelser i föreningen.

#### **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

|                                                    | 2023     | 2022     | 2021     | 2020     | 2019       |
|----------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 843 644  | 838 572  | 838 572  | 559 054  | 0          |
| Res. efter finansiella poster                      | -831 766 | -567 253 | -553 013 | -413 090 | -1 180 202 |
| Soliditet (%)                                      | 83,05    | 83,29    | 82,99    | 81,60    | -1,60      |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)        | 545      |          |          |          |            |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,4     |          |          |          |            |
| Skuldsättning (kr/kvm)                             | 9 228    |          |          |          |            |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)    | 9 228    |          |          |          |            |
| Sparande (kr/kvm)                                  | 103      |          |          |          |            |
| Räntekänslighet (%)                                | 16,92    |          |          |          |            |
| Energikostnad (kr/kvm)                             | 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 831 766 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 1000 000 kr som ska omförhandlas 2024-12-28

## Förändringar i eget kapital

|                         | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 72 420 000           | 15 200                      | -657 273              |
| Årets förlust           |                      |                             | -831 766              |
| Belopp vid årets utgång | 72 420 000           | 15 200                      | -1 489 039            |

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust

-657 273

årets förlust

-831 766

-1 489 039

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

-1 489 039

-1 489 039

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                                              |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 843 644                  | 838 571                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 5 798                    | 116 645                  |
|                                                                             |     | <u>849 442</u>           | <u>955 216</u>           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                  |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -537 395                 | -461 594                 |
| Personalkostnader                                                           |     | -63 474                  | 0                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | <u>-850 345</u>          | <u>-849 412</u>          |
|                                                                             |     | <u>-1 451 214</u>        | <u>-1 311 006</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | -601 772                 | -355 790                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 6 256                    | 6                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 3   | <u>-236 250</u>          | <u>-211 469</u>          |
|                                                                             |     | <u>-229 994</u>          | <u>-211 463</u>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | -831 766                 | -567 253                 |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <u>-831 766</u>          | <u>-567 253</u>          |

## BALANSRÄKNING

|                                              | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 4   | <u>84 732 072</u> | <u>85 582 417</u> |
|                                              |     | 84 732 072        | 85 582 417        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 84 732 072        | 85 582 417        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 60 054            | 57 204            |
| Övriga fordringar                            |     | 6 448             | 5 909             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | <u>4 602</u>      | <u>16 759</u>     |
|                                              |     | 71 104            | 79 872            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Kassa och bank                               |     | <u>621 718</u>    | <u>509 761</u>    |
| <b>Summa kassa och bank</b>                  |     | 621 718           | 509 761           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 692 822           | 589 633           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>85 424 894</b> | <b>86 172 050</b> |

## BALANSRÄKNING

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

## Eget kapital

## Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

2023-12-31

2022-12-31

Not

72 420 000

72 420 000

15 200

15 200

72 435 200

72 435 200

## Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-657 273

-90 021

-831 766

-567 253

-1 489 039

-657 274

## Summa eget kapital

70 946 161

71 777 926

## Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

## Summa långfristiga skulder

5

13 192 650

13 192 650

13 192 650

13 192 650

## Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

## Summa kortfristiga skulder

1 000 000

1 000 000

6 100

45 146

120 128

35 200

0

2 288

159 855

118 840

1 286 083

1 201 474

## SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

85 424 894

86 172 050

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         |     | -601 772                 | -355 790                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     | 850 345                  | 849 412                  |
| Erhållen ränta m.m.                                                                     |     | 6 256                    | 6                        |
| Erlagd ränta                                                                            |     | -236 249                 | -211 469                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |     | 18 580                   | 282 159                  |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                |     | -2 850                   | 3 090                    |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    |     | 11 618                   | 116 882                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            |     | -39 046                  | 15 863                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          |     | 123 655                  | 17 644                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | 111 957                  | 435 638                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |     | 0                        | 0                        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |     |                          |                          |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder                                                |     | 0                        | -465 850                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | 0                        | -465 850                 |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      |     | 111 957                  | -30 212                  |
| Likvida medel vid årets början                                                          |     | 509 761                  | 539 973                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <b>621 718</b>           | <b>509 761</b>           |

## 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

2023

2022

I föreningens nettoomsättning ingår årsavgifter, pantsättningsavgifter samt överlåtelseavgifter.

Årsavgifterna står för 838 571 kr utav 843 644 kr i dessa avgifter. I årsavgiften ingår kallvatten samt sophämtning.

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

2023

2022

|                       |         |         |
|-----------------------|---------|---------|
| Övriga räntekostnader | 236 250 | 211 469 |
|                       | 236 250 | 211 469 |

## Not 4 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

|                                          |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 87 850 000 | 87 850 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 87 850 000 | 87 850 000 |
| Ingående avskrivningar                   | -2 267 583 | -1 418 171 |
| Årets avskrivningar                      | -850 345   | -849 412   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -3 117 928 | -2 267 583 |
| Utgående redovisat värde                 | 84 732 072 | 85 582 417 |
| Redovisat värde byggnader                | 47 075 977 | 47 926 322 |
| Redovisat värde mark                     | 37 656 095 | 37 656 095 |
|                                          | 84 732 072 | 85 582 417 |

**NOTER**

|              |                                                     |                   |                   |
|--------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 5</b> | <b>Långfristiga skulder</b>                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|              | Amortering inom 2 till 5 år                         | 13 192 650        | 13 192 650        |
| <b>Not 6</b> | <b>Ställda säkerheter</b>                           | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|              | Fastighetsinteckningar                              | 16 978 750        | 16 978 750        |
| <b>Not 7</b> | <b>Definition av nyckeltal</b>                      |                   |                   |
|              | Soliditet                                           |                   |                   |
|              | Justerat eget kapital i procent av balansomslutning |                   |                   |

Nacka

Göran Bolinder

Pia Nybo

Soleman Bojang

Marielle Riikonen

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 19:47

SENT BY OWNER:

Svea Johansson • 14.05.2024 07:28

DOCUMENT ID:

rygy\_UuxX0

ENVELOPE ID:

rkydUdxQA-rygy\_UuxX0

DOCUMENT NAME:

BRF havet 16 ÅR 2023 769625-7489.pdf

10 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                             | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. GÖRAN BOLINDER<br>gorbol@icloud.com                | Signed<br>Authenticated | 15.05.2024 22:04<br>15.05.2024 22:03 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1959/06/05)<br>IP: 78.71.168.53   |
| 2. Marielle Riikonen<br>marielleriikonen@gmail.com    | Signed<br>Authenticated | 17.05.2024 05:19<br>17.05.2024 05:18 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/02/16)<br>IP: 82.209.140.27  |
| 3. Viktor Soleman Bojang<br>soleman@kth.se            | Signed<br>Authenticated | 20.05.2024 12:26<br>20.05.2024 12:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/02/25)<br>IP: 98.128.137.244 |
| 4. PIA NYBO<br>piny@live.se                           | Signed<br>Authenticated | 20.05.2024 16:36<br>20.05.2024 16:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/09/19)<br>IP: 78.73.233.239  |
| 5. Emma Karolina Lövström<br>karolina.lovstrom@bdo.se | Signed<br>Authenticated | 20.05.2024 19:47<br>20.05.2024 19:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1984/09/13)<br>IP: 81.225.160.35  |

\* 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