

# Årsredovisning 2023

Brf Mörttäsviken

769633-1177



 **nabo**

# Välkommen till ärsredovisningen för Brf Mörttäsviken

Styrelsen upprättar härmed följande ärsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av ärsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av ärsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en ärsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassa) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser ärsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Ärsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mörttä 1:928, Sandtäcksvägen 8,11,13,15	2016	Värmdö

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 840 kvm. Byggnadernas totalyta är 5840 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ulla Catharina Pihlvang	Ordförande
Cecilia Gällstedt Lukacs	Styrelseledamot
John Patrik Borgström	Styrelseledamot
Kennet Eriksson	Styrelseledamot
Mikael Eliasson	Styrelseledamot
Anita Marie-Louise Mattisson	Suppleant
Ann-Kristin Hedfors	Suppleant
Bo Hedenström	Suppleant
Veronica Ingrid Maria Hejdenberg	Suppleant

### Valberedning

Anita Blomberg, Jan Friberg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen genom två ledamöter i förening

## Revisorer

KPMG AB Auktoriserad Revisor Frida Lundgren

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen är aktuell och kommer att uppdateras 2024.

## Avtal med leverantörer

Snöröjning och markskötsel	Jövans Mark & trädgård
Teknisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Vatten och sophämtning	Värmdö Kommun
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hissavtal, service och jour	Trygga Hiss

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Amortering endast 200 000 kr under 2023, beroende på höjda räntor.  
266 000 kronor i elstöd  
Ränta lån 25 miljoner 4,67% från 1 december  
Fast elavtal tecknat 1 september  
Montering brytskydd på portar  
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 12%.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal snöröjning och markskötsel- Jövans Mark & trädgård  
Nytt avtal för service och jour av hissar- Trygga Hiss  
Värmdö Kommun har tagit över all sophämtning, även miljöhuset

### Övriga uppgifter

OVK  
5 års besiktning  
5 antal informationsbrev till medlemmar  
Städdag augusti

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 108 st. Tillkommande medlemmar var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerärsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 069 080	4 604 838	4 263 329	4 593 650
Resultat efter fin. poster	-2 354 810	-2 523 861	-1 980 376	-1 570 244
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	565 408	390 208	215 008	215 008
Taxeringsvärde	141 800 000	141 800 000	104 000 000	104 000 000
Ärsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	787	717	-	-
Ärsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	90,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 510	13 545	13 682	13 818
Skuldsättning per kvm totalyta	13 510	13 545	13 682	13 818
Sparande per kvm totalyta	68	39	124	194
Elkostnad per kvm totalyta, kr	161	228	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	58	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	210	286	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	1,34	1,20	1,19
Räntekänslighet (%)	17,18	18,89	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 484 733 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Ärsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Negativt resultat beror på avskrivning av fastigheten och inventarier. Kassaflödet är positivt. Föreningen kommer att följa indexökningar och höja avgifterna för att fortsätta hålla ett positivt kassaflöde. Föreningen tänker skapa en flerårsbudget för att kunna se hur avgiften ska sättas framöver.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV		2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	268 140 000	-	-	268 140 000
Upplåtelseavgifter	3 777 345	-	-	3 777 345
Fond, yttre underhåll	390 208	-	175 200	565 408
Balanserat resultat	-4 007 847	-2 523 861	-175 200	-6 706 908
Årets resultat	-2 523 861	2 523 861	-2 354 810	-2 354 810
<b>Eget kapital</b>	<b>265 775 845</b>	<b>0</b>	<b>-2 354 810</b>	<b>263 421 035</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 706 908
Årets resultat	-2 354 810
<b>Totalt</b>	<b>-9 061 718</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	175 200
Balanseras i ny räkning	-9 236 918
	<b>-9 061 718</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 069 080	4 604 838
Övriga rörelseintäkter	3	266 828	12 795
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 335 908</b>	<b>4 617 633</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 872 581	-2 859 545
Övriga externa kostnader	8	-217 202	-240 169
Personalkostnader	9	-235 724	-225 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 751 804	-2 749 978
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 077 311</b>	<b>-6 074 768</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-741 403</b>	<b>-1 457 135</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 976	2 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 630 383	-1 068 885
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 613 407</b>	<b>-1 066 725</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 354 810</b>	<b>-2 523 861</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 354 810</b>	<b>-2 523 861</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	340 757 082	343 459 206
Maskiner och inventarier	12	514 328	564 008
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>341 271 410</b>	<b>344 023 214</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>341 271 410</b>	<b>344 023 214</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		49 699	32 678
Övriga fordringar	13	2 318 695	2 197 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	187 943	146 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 556 337</b>	<b>2 376 602</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 556 337</b>	<b>2 376 602</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>343 827 747</b>	<b>346 399 816</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		271 917 345	271 917 345
Fond för yttre underhåll		565 408	390 208
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>272 482 753</b>	<b>272 307 553</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 706 908	-4 007 847
Årets resultat		-2 354 810	-2 523 861
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 061 718</b>	<b>-6 531 708</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>263 421 035</b>	<b>265 775 845</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	16 900 000	53 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 900 000</b>	<b>53 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		62 000 000	25 800 000
Leverantörsskulder		185 036	240 445
Skatteskulder		161	0
Övriga kortfristiga skulder		291 703	293 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 029 812	990 127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 506 712</b>	<b>27 323 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>343 827 747</b>	<b>346 399 816</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-741 403</b>	<b>-1 457 135</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 751 804	2 749 978
	<b>2 010 401</b>	<b>1 292 843</b>
Erhållen ränta	16 976	2 160
Erlagd ränta	-1 596 621	-1 025 720
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>430 756</b>	<b>269 282</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 514	968 778
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 021	-424 742
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>321 221</b>	<b>813 318</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-242 812
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-242 812</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-200 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>121 221</b>	<b>-229 494</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 196 972</b>	<b>2 426 466</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 318 193</b>	<b>2 196 972</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Ärsredovisningen för Brf Mörttäsviken har upprättats enligt Ärsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), ärsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars ärsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I ärsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i ärsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Ärsavgifter, bostäder	3 859 908	3 432 941
Hysesintäkter, p-platser	464 665	486 630
Kabel-TV/Bredband	207 360	207 120
Övriga intäkter	537 147	478 147
<b>Summa</b>	<b>5 069 080</b>	<b>4 604 838</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-1	-5
Elprisstöd	266 341	0
Övriga intäkter	400	12 800
Övriga rörelseintäkter	88	0
<b>Summa</b>	<b>266 828</b>	<b>12 795</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	270 130	326 122
Besiktning och service	180 949	53 749
Trädgårdsarbete	180 866	112 679
Snöskottning	170 344	63 026
<b>Summa</b>	<b>802 288</b>	<b>555 576</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	7 358	20 485
Bostäder	50 762	10 431
Bostäder VVS	0	-1 138
Trapphus/port/entr	219	0
Soprum/miljöanläggning	1 313	47 582
Dörrar och lås/porttele	74 989	22 122
Värme	0	2 500
Ventilation	72 035	29 334
El	2 380	-3 906
Hissar	79 476	43 566
Garage och p-platser	30 100	0
<b>Summa</b>	<b>318 632</b>	<b>170 976</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	937 968	1 332 949
Vatten	289 350	337 154
Sophämtning	224 918	166 247
<b>Summa</b>	<b>1 452 236</b>	<b>1 836 350</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 819	82 258
Bredband	2 314	898
Bredband/Kabeltv	210 292	213 488
<b>Summa</b>	<b>299 425</b>	<b>296 644</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	82 832	41 942
Förbrukningsmaterial	894	4 869
Juridiska kostnader	0	1 094
Revisionsarvoden	27 500	30 625
Ekonomisk förvaltning	105 696	101 948
Konsultkostnader	0	56 250
Övriga externa kostnader	280	3 441
<b>Summa</b>	<b>217 202</b>	<b>240 169</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	185 750	177 500
Sociala avgifter	49 974	47 577
<b>Summa</b>	<b>235 724</b>	<b>225 077</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 630 282	1 068 885
Övriga räntekostnader	101	0
<b>Summa</b>	<b>1 630 383</b>	<b>1 068 885</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	353 817 345	353 817 345
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>353 817 345</b>	<b>353 817 345</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 358 139	-7 656 015
Årets avskrivning	-2 702 124	-2 702 124
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 060 263</b>	<b>-10 358 139</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>340 757 082</b>	<b>343 459 206</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 605 000</i>	<i>83 605 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
<b>Summa</b>	<b>141 800 000</b>	<b>141 800 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	618 112	375 300
Inköp	0	242 812
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>618 112</b>	<b>618 112</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-54 104	-6 250
Avskrivningar	-49 680	-47 854
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-103 784</b>	<b>-54 104</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>514 328</b>	<b>564 008</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	198	183
Övriga fordringar	304	0
Nabo Klientmedelskonto	1 251 232	1 144 864
Borgo	1 066 961	1 052 109
<b>Summa</b>	<b>2 318 695</b>	<b>2 197 155</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 816	82 673
Försäkringspremier	37 138	34 823
Räntor	0	2 275
Bredband	0	574
Förvaltning	30 989	26 424
<b>Summa</b>	<b>187 943</b>	<b>146 769</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	1,35 %	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	2024-12-01	1,18 %	17 200 000	17 200 000
Stadshypotek	2029-12-01	1,53 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,76 %	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	2024-12-01	3,91 %	19 800 000	20 000 000
<b>Summa</b>			<b>78 900 000</b>	<b>79 100 000</b>
Varav kortfristig del			62 000 000	25 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 900 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 800	180 525
El	140 549	271 307
Utgiftsräntor	109 578	75 816
Sociala avgifter	58 353	55 770
Förutbetalda avgifter/hyror	441 032	383 209
Beräknat revisionsarvode	23 500	23 500
<b>Summa</b>	<b>1 029 812</b>	<b>990 127</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	81 900 000	81 900 000



## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Avgiftshöjning 20% 1 januari 2024 Planerat för 0 kronor i amortering 2024 pga. höga räntor. Om det finns utrymme i slutet på 2024 görs en extra amortering.

## Underskrifter

Denna ärsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värdö

---

Cecilia Gällstedt Lukacs  
Styrelseledamot

---

John Patrik Borgström  
Styrelseledamot

---

Kennet Eriksson  
Styrelseledamot

---

Mikael Eliasson  
Styrelseledamot

---

Ulla Catharina Pihlvang  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 13:41

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 07:48

DOCUMENT ID:

HJbZEIp\_W0

ENVELOPE ID:

S1-l4gadZA-HJbZEIp\_W0

DOCUMENT NAME:

Brf Mörttäsviken, 769633-1177 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENNET ERIKSSON kennet.e@icloud.com	Signed Authenticated	26.04.2024 08:12 26.04.2024 08:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/02) IP: 80.66.112.248
2. Cecilia Lukacs cecilia.gallstedt@telia.com	Signed Authenticated	26.04.2024 08:31 26.04.2024 08:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/08) IP: 81.235.60.228
3. John Patrik Borgström john.borgstrom68@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 08:56 26.04.2024 08:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/17) IP: 81.234.67.82
4. Ulla Catharina Pihlvang ulla.pihlvang@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 11:36 26.04.2024 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/05) IP: 158.255.217.9
5. Peter Mikael Eliasson mackel.eliasson@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 13:08 26.04.2024 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/28) IP: 217.213.74.35
6. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 13:41 26.04.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 195.84.56.2

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mörttäsviken, org. nr 769633-1177

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mörttäsviken för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mörttäsviken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.04.2024 13:41


SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 26.04.2024 07:48

DOCUMENT ID:  
Sy-4xpuZ0

ENVELOPE ID:  
Syel4e60bA-Sy-4xpuZ0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelsen.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA LUNDRÉN frida.lundgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	26.04.2024 13:41 26.04.2024 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 195.84.56.2

\* 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