

Årsredovisning för
Brf Havsvyn
769633-9204

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsvyn, 769633-9204, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen bestod från januari 2022 - mars 2022 av:

Ordförande	Göran Wide
Sekreterare	Erik Löwegren
Vice ordförande	Susanne Ytterberg
Ledamot	Anton Österlund
Suppleant	Gunilla Eriksson
Suppleant	Doris Gustavsson

Styrelsen bestod från mars 2022 - juni 2022 av:

Ordförande	Göran Wide
Sekreterare	Erik Löwegren
Vice ordförande	Susanne Ytterberg
Ledamot	Anton Österlund
Suppleant	Doris Gustavsson

Styrelsen bestod från juni 2022 - december 2022 av:

Ordförande	Helena Palacios
Sekreterare	Erik Löwegren
Ledamot	Anton Österlund
Suppleant	Doris Gustavsson

Revisor:
Alexandra Lindqvist

E-post adress:
havsvyn@outlook.com

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- " Antal protokollförda möten 2022 är 11 stycken.
- " Fem lägenheter har under året bytt ägare.
- " Två lån har bundits om.
- " Vattenskadade lägenheter har slutligt återställts. Slutreglering genomförd utan ekonomisk påverkan på föreningen.
- " Telia dedikerad fiber ingrävd, utöver befintlig fiber från Norrtälje Energi, och inkopplad. Komplettering med Telia ägd fiber utan ekonomisk belastning på föreningen.
- " Årsmötet genomfördes för första gången sedan pandemiutbrottet inomhus.
- " Tre möten kring samfällighet i Solbacka Strand har genomförts. Förvaltningen av samfälligheten har inte övergått till styrelsen för samfälligheten än.
- " Städning av undercentral och vind har genomförts.
- " Föreningen har anslutits till inläsningscentral och fakturaportal för leverantörsfakturor.
- " En högtryckstvätt anskaffas bland annat för rengöring av matavfallskärlen, vilket även genomförs.
- " Kod-dosa vid huvudentré bytt på grund av tekniskt fel.
- " Träd med risk för att skada carport samt risk för att välta ner över vägen omhändertagna.
- " Filter till elementen i lägenheterna har köpts in och delats ut.
- " Pyntat med julgran utanför entrén och dekorationer i entrén.
- " 5års garantibesiktning av fastigheten har genomförts.

Inköp

- " Blommor till entré
- " Toner till skrivare
- " Fika till årsstämman
- " Högtryckstvätt
- " Utrustning till städrum
- " Hushållspapper till soprum
- " Rengöring av sopkärl
- " Kod dosa till huvudentré
- " Luftfilter till samtliga lägenheter
- " Julgran
- " Julhälsning till medlemmarna (pepparkakor)

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 964 314	1 862 989	1 817 159	1 796 653
Resultat efter finansiella poster	-365 474	-274 727	-142 384	-212 347
Soliditet, %	70	70	70	70

Förändringar i eget kapital

	Medlems- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	78 170 000	363 950	-907 080
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		151 000	-151 000
Årets resultat			-365 475
Vid årets slut	78 170 000	514 950	-1 423 555

Resultatdisposition

Föreningen föreslår att fritt eget kapital, -1 423 555 kronor disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-1 058 080
Årets resultat	<u>-365 475</u>
Totalt	-1 423 555

Avsättning till fond för yttre underhåll	154 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 577 555</u>
Summa	-1 423 555

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 964 314	1 862 989
Övriga rörelseintäkter	3	141 754	93 073
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 106 068	1 956 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 042 844	-841 752
Övriga externa kostnader	5	-139 235	-121 921
Personalkostnader	6,7	-57 074	-57 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-601 583	-601 583
Summa rörelsekostnader		-1 840 736	-1 622 792
Rörelseresultat		265 332	333 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 042	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 848	-607 997
Summa finansiella poster		-630 806	-607 997
Resultat efter finansiella poster		-365 474	-274 727
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-365 474	-274 727
Skatter			
Årets resultat		-365 474	-274 727

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	108 632 876	109 234 459
Summa materiella anläggningstillgångar		108 632 876	109 234 459
Summa anläggningstillgångar		108 632 876	109 234 459
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 091	137 405
Summa kortfristiga fordringar		61 091	137 405
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 894 452	1 577 008
Summa kassa och bank		1 894 452	1 577 008
Summa omsättningstillgångar		1 955 543	1 714 413
SUMMA TILLGÅNGAR		110 588 419	110 948 872

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 170 000	78 170 000
Fond för yttre underhåll		514 950	363 950
Summa bundet eget kapital		78 684 950	78 533 950
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 058 080	-632 353
Årets resultat		-365 474	-274 727
Summa fritt eget kapital		-1 423 554	-907 080
Summa eget kapital		77 261 396	77 626 870
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 646 667	19 146 667
Summa långfristiga skulder		20 646 667	19 146 667
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 173 333	13 673 333
Leverantörsskulder		105 813	211 753
Övriga skulder		100	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		401 110	290 249
Summa kortfristiga skulder		12 680 356	14 175 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 588 419	110 948 872

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

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

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 658 497	1 640 305
Garage och parkeringsplatser	162 494	162 717
Kabel TV	101 146	22 058
Debitering vatten	52 721	47 387
Avgår: moms på debitering vatten	-10 544	-9 477
Totalt	1 964 314	1 862 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Försäkringsersättning	133 720	87 927
Andrahandsuthyrning	1 270	2 061
Pantsättningsavgifter	6 764	3 085
Totalt	141 754	93 073

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Värme	67 471	61 947
El	216 088	138 960
Vatten	229 805	225 488
Avgår: moms på debitering vatten	-10 544	-9 477
Städning och renhållning	54 154	50 515
Snöröjning	55 132	49 089
Reparation och underhåll	134 480	125 594
Kabel-TV	137 610	33 376
Försäkringspremier	43 842	41 716
Fastighetsskötsel	114 806	124 544
Total	1 042 844	841 752

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsmaterial	13 726	19 384
Ersättning till revisor	9 625	9 625
Kameral förvaltning	64 528	56 753
Föreningsavgifter	5 530	5 470
Övriga externa tjänster	32 963	17 550
Övriga kostnader	12 864	13 139
Totalt	139 236	121 921

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	47 001	47 000
Sociala kostnader	10 073	10 536
Totalt	57 074	57 536

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 340 000	111 340 000
	<u>111 340 000</u>	<u>111 340 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 105 541	-1 503 958
-Årets avskrivning enligt plan	-601 583	-601 583
	<u>-2 707 124</u>	<u>-2 105 541</u>
Redovisat värde vid årets slut	108 632 876	109 234 459

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	12 173 333
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	<u>20 646 667</u>
	32 820 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	33 220 000	33 220 000

Underskrifter

Norrtälje 2023 -

Helena Palacios
Styrelseordförande

Erik Löwegren

Anton Österlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 -

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsvyn

Org.nr 769633-9204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsvyn för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.

Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havsvyn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende