

Årsredovisning för
Brf Kappseglaren 2 i Östhammar
769638-3053

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kappseglaren 2 i Östhammar, 769638-3053, med säte i Östhammar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 bostadsrättshavare.

Föreningen består av 18 lägenheter fördelat på:

1 lgh 4 rok 98 kvm
1 lgh 3 rok 85 kvm
5 lgh 3 rok 81 kvm
4 lgh 3 rok 80 kvm
1 lgh 2 rok 67 kvm
6 lgh 2 rok 50 kvm

13 parkeringsplatser varav 8 carport och 5 öppna platser.
Gemensamma utrymmen är bostadsgård, trapphus, förråd för barnvagnar och rullstolar samt cykelplatser.

Städning av trapphus samt skötsel av gräsmattor och rabatter sköts av Skadeservice AB.
VIND Redovisning, Norrtälje är föreningens ekonomiska förvaltare
Revisor är Alexandra Lindqvist från Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den stora händelsen var att vi i slutet på April 2022 flyttade in i våra nya fina lägenheter. Detta skedde under tre dagar genom fördelning av de olika våningsplanen och bokade hisstider.

Många av bostadsrättsinnehavarna valde under hösten att glasa in sina balkonger. Föreningen hade två utförare av detta arbete som bostadsrättshavare hade möjlighet att välja mellan. Dessa var Svenska Lumon AB och Sakkas

Under årsstämma i juni 2022 bildades ordinarie styrelse för föreningen, med 3 ledamöter och en suppleant. Ordförande utsågs. Styrelsen utbildades under sen sommaren.
Som ny förening är det många olika delar att sätta sig in i, vilket innebär att arbetet handlat mycket om att lära känna varandra, läsa in sig på stadgar, avtal, ekonomi, gränsdragningar vem gör vad, rutiner gällande fakturahantering m m.
Detta arbete är ett pågående levande arbete som vi fortsätter med 2023.

Tyvärr skedde vissa förändringar inom styrelsen då vår ordförandes närstående drabbades av sjukdom och en ledamot valde att flytta.
Detta medförde att styrelsens arbete haltade något under hösten.
Extra stämma genomfördes den 6 december 2022 då nya ledamöter och suppleant valdes.

Anette Hedberg	Ordförande
Katarina Skoog	Ledamot
Patrik Andersson	Ledamot
Tobias Björkman	Ledamot
Ann-Louise Svensson	Suppleant

Hyreshöjning med 2% beslutades from 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020/2020	Belopp i kr
Nettoomsättning	253 097			
Resultat efter finansiella poster	-98 743			
Soliditet, %	68	10	100	

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	3 551 500		
Insättning medlemsinsatser	34 058 500		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-98 743
Vid årets slut	37 610 000		-98 743

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -98 743, behandlas enligt följande:

årets resultat	-98 743
Totalt	-98 743

Avsättning till fond för yttre underhåll	38 000
balanseras i ny räkning	-136 743
Summa	-98 743

Bolagets 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		253 097	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		253 097	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-77 974	-
Övriga externa kostnader	3	-25 087	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-97 813	-
Summa rörelsekostnader		-200 874	-
Rörelseresultat		52 223	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 966	-
Summa finansiella poster		-150 966	-
Resultat efter finansiella poster		-98 743	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-98 743	-
Skatter			
Årets resultat		-98 743	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 852 187	7 950 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	26 130 961
Summa materiella anläggningstillgångar		54 852 187	34 080 961
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
Summa anläggningstillgångar		54 852 187	34 130 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 997	1 864 000
Övriga fordringar		19 369	454 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 242	-
Summa kortfristiga fordringar		45 608	2 318 282
Kassa och bank			
Kassa och bank		187 519	1 116 328
Summa kassa och bank		187 519	1 116 328
Summa omsättningstillgångar		233 127	3 434 610
SUMMA TILLGÅNGAR		55 085 314	37 565 571

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 610 000	3 551 500
Summa bundet eget kapital		37 610 000	3 551 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-98 743	-
Summa fritt eget kapital		-98 743	-
Summa eget kapital		37 511 257	3 551 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv		-	26 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 593 334	-
Övriga skulder		-	8 000 000
Summa långfristiga skulder		11 593 334	34 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 796 666	-
Leverantörsskulder		13 176	-
Skatteskulder		4 580	-
Övriga skulder		676	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 625	14 071
Summa kortfristiga skulder		5 980 723	14 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 085 314	37 565 571

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:

Anläggningstillgångar	År
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 skatter.

Soliditet

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

Not 2 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
El	9 744	
Värme	29 626	
Vatten och avlopp	31 523	
Försäkringspremier	7 081	
Summa	77 974	

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ersättning till revisor	7 500	
Redovisningstjänster	15 000	
Övriga kostnader	2 587	
Summa	25 087	

Not 4 Personal

Personal

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

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 950 000	
-Nyanskaffningar	47 000 000	7 950 000
	54 950 000	7 950 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-97 813	
	-97 813	
Redovisat värde vid årets slut	54 852 187	7 950 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	-
	-

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	17 390 000	17 390 000

Underskrifter

Östhammar 2023 -

Anette Hedberg
Styrelseordförande

Katarina Skoog

Patrik Andersson

Tobias Björkman

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kappseglaren 2 i Östhammar

Org.nr 769638-3053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kappseglaren 2 i Östhammar 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 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 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 Kappseglaren 2 i Östhammar 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 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 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