

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Kappseglaren 2 i Östhammar

Org.nr. 769638-3053

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kappseglaren 2 i Östhammar upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Kappseglaren 2 är en äkta bostadsrättsförening, det vill säga ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen har marken med äganderätt utan tidsangivelse. I dagsläget har styrelsen påbörjat arbetet med underhållsplan. Denna kommer att vara klar till 2026 årsredovisning. Då huset togs i bruk under våren 2022, har styrelsen ej prioriterat detta arbete eftersom garanti gäller i fem år. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsningar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlen som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bolaget har sitt säte i Östhammar

Föreningen består av 18 lägenheter

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 7 carport och 6 öppna platser. Credentia låter föreningen korttidshyra 4 öppna parkeringsplatser fram tills dess då de återupptar byggnationer av bostäder igen. Gemensamma utrymmen är bostadsgård, trapphus, förråd för barnvagnar och rullstolar samt cykelplatser.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsens har även under 2025 haft stort fokus på ekonomin.
- Amortering på våra lån har ökat till 0,7% from 1 juli 2025.
- Styrelsen har valt att avsätta 100 000kr till ett sparkonto för underhåll.
- Avgiftshöjning under året har varit 2% from 1 januari och 1 juli 2025
- Skötsel av gräsmattor, rabatter, häckar och snöskottning sköttes av medlemmarna själva även under hela året 2025.
- Styrelsen fattade beslut, under 2023, utifrån de ekonomiska läget att städning av trapphus görs var 14:e dag, vilket även gällt under hela året 2025.
- Snöröjning och trappstädning sköttes av Skadeservice AB.
- Föreningen hälsade en ny medlem välkomna till föreningen.
- From 1 augusti bytte vi ekonomisk förvaltare från Vind redovisning, Norrtälje till SoLHED Consulting AB, Östhammar.
- Revisor är Alexandra Lindqvist från Hammarberg & Lindqvist Revision AB, kvarstår.
- Vi flyttade i samband med byte av ekonomisk förvaltare även till Handelsbankens kontor i Östhammar.
- From 1 augusti utökade vi sopsorteringen så det gäller även plast, papper, metall, ofärgat- och färgat glas. Detta ger oss en möjlighet att styra våra kostnader av sophämtning under förutsättning att vi sorterar rätt. Om inte tillkommer straffavgift.
- Garantiarbete pågår gällande knappsats och armbågskontakter till entredörr.
- Vattnet har varit mer eller mindre guldfärgat under året. Styrelsen har kontakt med Gästrike vatten och kommunen angående detta. Vattnet är tjänligt men ser inte trevligt ut. Gästrike vatten arbetar med detta.

Patrik Andersson	Ordförande
Katarina Skoog.	Ledamot
Tobias Björkman.	Ledamot
Kenneth Lindberg	Ledamot
Åke Axebäck.	Suppleant

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 399 869	1 350 200	1 034 920	253 097	
Resultat efter finansiella poster	-26 047	-162 238	-483 603	-98 743	
Soliditet (%)	67,99	68,00	68,00	68,00	10,00
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	1 032	1 005	761	0	0
Skuldsättning per kvm	13 557	13 615	13 639	0	0
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	13 557	13 615	13 639	0	0
Sparande per kvm	286	180	-72	0	0
Räntekänslighet	13	14	18	0	0
Energikostnad per kvm	174	179	161	0	0
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	93	95	93	0	0

### Kommentar till flerårsöversikt

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

#### Uppllysning vid förlust:

Under 2024 och 2025 redovisar föreningen ett underskott. Kassaflödet är under perioden positiv och kassan ligger på en bra nivå. Styrelsen bedömer att underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina framtida åtaganden.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder/totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder/kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm: Justerat resultat/totala kvm

Räntekänslighet: Räntebärande skulder/årsavgifter

Energikostnad per kvm: Kostnad för värme, el och vatten/totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: årsavgifter/totala rörelseintäkt

## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 610 000	77 000	-659 345	-162 238	36 865 417
Balanseras i ny räkning	0	0	-162 238	162 238	0
Disposition enligt årsstämmbeslut	0	0	0	0	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	0	40 000	-40 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	-26 047	-26 047
Belopp vid årets utgång	37 610 000	117 000	-861 583	-26 047	36 839 369

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-861 583
Årets resultat	-26 047
<b>Summa</b>	<b>-887 631</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	41 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-846 631</b>
<b>Summa</b>	<b>-887 631</b>

### Kommentar till dispositioner

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan för framtida kostnader. Underhållsplan kommer att upprättas under nästa verksamhetsår.

# Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 399 869	1 350 200
Övriga rörelseintäkter		8 411	4 697
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 408 280</b>	<b>1 354 897</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-276 256	-343 985
Övriga externa kostnader	4	-150 000	-113 967
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-391 250	-391 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-817 506</b>	<b>-849 202</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>590 774</b>	<b>505 695</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		216	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 037	-667 944
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-616 821</b>	<b>-667 933</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-26 047</b>	<b>-162 238</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-26 047</b>	<b>-162 238</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-26 047</b>	<b>-162 238</b>

# Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	53 678 439	54 069 689
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 678 439</b>	<b>54 069 689</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 678 439</b>	<b>54 069 689</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 948	4 543
Övriga fordringar	6	4 587	49 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	59 928	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79 463</b>	<b>54 271</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	426 185	328 571
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>426 185</b>	<b>328 571</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>505 647</b>	<b>382 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 184 086</b>	<b>54 452 531</b>

# Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 610 000	37 610 000
Fond för yttre underhåll		117 000	77 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 727 000</b>	<b>37 687 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-861 583	-659 345
Årets resultat		-26 047	-162 238
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-887 631</b>	<b>-821 583</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 839 369</b>	<b>36 865 417</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	11 402 057	11 502 037
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 402 057</b>	<b>11 502 037</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 883 607	5 857 531
Leverantörsskulder		44 624	16 534
Skatteskulder		0	29 340
Övriga skulder	11	0	38 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	14 429	142 680
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 942 660</b>	<b>6 085 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 184 086</b>	<b>54 452 531</b>

# Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		590 774	-132 898
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>			
Avskrivningar och nedskrivningar		391 250	391 250
Erhållen ränta		216	0
Erlagd ränta		-617 037	0
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		-10 405	-2 187
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-14 787	-2 290
Ökning/minskning leverantörsskulder		28 090	-11 916
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-196 583	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>171 518</b>	<b>241 959</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		-73 904	-30 432
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-73 904</b>	<b>-30 432</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		328 571	117 044
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>426 185</b>	<b>328 571</b>

# Noter

## Not 1 – Redovisningsprinciper

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). From år 2025 så har föreningen återgått från förenklingsregeln avseende periodiseringar från 2023 till återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjande period. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjande perioder tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

#### Avskrivning

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnad	Procent	120 År

## Not 2 – Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 295 822	1 267 577
Årsavgifter parkeringar	79 100	68 400
Varmvatten	19 476	14 223
Pant, överlåtelse, andrahandsuthyrning	5 221	4 297
Erhållet skadestånd	3 459	0
Övriga rörelseintäkter	5 202	400
Summa rörelseintäkter:	1 408 280	1 354 897

### Not 3 – Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsel	27 058	24 168
Värme	114 222	118 310
Vatten och avlopp	80 887	85 699
Städning och renhållning	37 048	35 597
Snöröjning	7 314	5 801
Hissar	15 705	9 415
Övriga fastighetskostnader	12 202	0
Fastighetsskatt	-29 340	29 340
Försäkringspremier	9 067	35 655
Yttre fastighetsskötsel	2 093	0
Summa driftkostnader	276 256	343 985

### Not 4 – Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Förbrukningsinventarier	4 336	6 039
Förbrukningsmaterial	4 044	4 287
Styrelsearvode som inte är lön	22 500	20 000
Arbetsgivaravgifter på arvoden	5 989	3 652
Ersättning till revisor	28 363	15 619
Redovisningstjänster	74 453	55 054
Övriga kostnader	10 315	9 316
Summa övriga externa kostnader	150 000	113 697

### Not 5 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början byggnad	46 950 000	46 950 000
Vid årets början byggnad	-880 311	-489 061
Årets avskrivning enligt plan byggnad	-391 250	-391 250
Ack avskrivningar byggnad vid årets slut	-1 271 561	-880 311
Redovisat värde byggnad vid årets slut	45 678 439	46 069 689
Mark	8 000 000	8 000 000
Summa anläggningstillgångar	53 678 439	54 069 689

## Not 6 – Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran	4 587	40
Fordran byggherre	0	20 348
Summa övriga kortfristiga fordringar	4 587	20 388

## Not 7 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fortnox	5 391	0
Fastighetsförsäkring	27 199	0
OVK besiktning	26 788	0
Bahnhof	334	0
Ränteintäkt	216	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 928	0

## Not 8 – Kassa bank

	2025-12-31	2024-12-31
Affärskonto HB	319 397	328 571
Fortnox avräkningskonto	6 788	0
Bankkonto SBAB underhållsfondskonto	100 000	0
Summa kassa bank	426 185	328 571

## Not 9 – Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån SBAB	17 285 664	17 359 568
Amortering inom ett år	-86 940	0
Skudpost som sätts om inom ett år från balansdagen	-5 796 667	-5 857 531
Summa långfristiga skulder	11 402 057	11 502 037
Skuld till kreditinstitut som förfaller senare än fem år	16 416 265	16 590 145

## Not 10 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda panter och säkerheter	17 390 000	17 390 000

## Not 11 – Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter	0	3 652
Skatt arvoden	0	6 000
Felaktigt resultat fastighetsskatt 2024	0	29 340
Summa övriga skulder		38 992

## Not 12 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter (månadsavgifter)	0	89 055
Upplupna räntekostnader	0	53 625
Upplupen revision	12 000	0
Upplupen drift	2 429	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 429	142 680

# Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den 2026-02-26.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Östhammar

**Patrik Andersson**

Styrelseordförande

**Katarina Skoog**

Styrelseledamot

**Kenneth Lindberg**

Styrelseledamot

**Tobias Björkman**

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

**Alexandra Lindqvist**

Auktoriserad revisor

# Verifikat



## Signerande parter

### Patrik Andersson

Undertecknare

[patrik.sagatun@hotmail.com](mailto:patrik.sagatun@hotmail.com)

0730235764

Undertecknad med BankID av Clas Patrik Andersson - 196911251418

Signerade 2026-02-26 12:30:59 CET

IP 90.130.51.69

Samsung Internet, Android, K

### Katarina Skoog

Undertecknare

[katarinaskoog@gmail.com](mailto:katarinaskoog@gmail.com)

0706654888

Undertecknad med BankID av Ingrid Britt Katarina Skoog - 195810108208

Signerade 2026-02-26 12:51:33 CET

IP 80.216.117.66

Mobile Safari, iOS, iPhone

### Kenneth Lindberg

Undertecknare

[lindberg.b.kenneth@gmail.com](mailto:lindberg.b.kenneth@gmail.com)

0734663355

Undertecknad med BankID av KENNETH LINDBERG - 195507101490

Signerade 2026-02-26 14:10:01 CET

IP 83.252.56.172

Mobile Safari, iOS, iPhone

### Tobias Björkman

Undertecknare

[tobias.908@hotmail.com](mailto:tobias.908@hotmail.com)

0761418955

Undertecknad med BankID av Hans Tobias Björkman - 199008301252

Signerade 2026-02-26 18:51:45 CET

IP 194.5.154.160

Mobile Safari, iOS, iPhone

### Alexandra Lindqvist

Undertecknare

[alexandra@hammarbergs.se](mailto:alexandra@hammarbergs.se)

017615100

Undertecknad med BankID av Alexandra Camilla L Lindqvist - 197907160241

Signerade 2026-03-02 9:10:26 CET

IP 94.254.79.86

Firefox, Windows

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

## Händelser

- 2026-02-26 CET**  
12:29:25 CET Dokument skickades till Alexandra Lindqvist, .
- 2026-02-26 CET**  
12:29:25 CET Dokument skickades till Patrik Andersson, .
- 2026-02-26 CET**  
12:29:25 CET Dokument skickades till Tobias Björkman, .
- 2026-02-26 CET**  
12:29:25 CET Dokument skickades till Katarina Skoog, .
- 2026-02-26 CET**  
12:29:25 CET Dokument skickades till Kenneth Lindberg, .
- 2026-02-26 CET**  
12:30:43 CET Patrik Andersson har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-02-26 CET**  
12:30:49 CET Kenneth Lindberg har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-02-26 CET**  
12:30:59 CET Dokumentet undertecknades av Patrik Andersson.
- 2026-02-26 CET**  
12:31:20 CET Patrik Andersson har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-02-26 CET**  
12:35:29 CET Kenneth Lindberg har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-02-26 CET**  
12:48:04 CET Katarina Skoog har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-02-26 CET**  
12:51:33 CET Dokumentet undertecknades av Katarina Skoog.
- 2026-02-26 CET**  
12:51:55 CET Katarina Skoog har visat dokumentet 1 gång.

- 2026-02-26 CET 13:06:22 CET Tobias Björkman har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-02-26 CET 14:09:36 CET Kenneth Lindberg har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-02-26 CET 14:10:01 CET Dokumentet undertecknades av Kenneth Lindberg.
- 2026-02-26 CET 14:10:35 CET Kenneth Lindberg har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-02-26 CET 15:53:27 CET Tobias Björkman har visat dokumentet 2 gånger.
- 2026-02-26 CET 18:51:45 CET Dokumentet undertecknades av Tobias Björkman.
- 2026-02-26 CET 19:07:14 CET Tobias Björkman har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-02-28 CET 12:30:19 CET Dokument skickades till Alexandra Lindqvist, .
- 2026-03-02 CET 09:06:30 CET Alexandra Lindqvist har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-03-02 CET 09:10:26 CET Dokumentet undertecknades av Alexandra Lindqvist.