

Årsredovisning för
Brf Saltvinden
769633-8123

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 Saltvinden, 769633-8123 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 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 bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Catharina Bratt	Ordförande
Ing-Marie Franzén	Ledamot
Marianne Hägg	Ledamot
Peter Löfgren	Suppleant (t.o.m 2023-01-27, flyttat från föreningen)
Roger Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Alexandra Lindqvist	Revisor
Karin Hammarberg	Revisorssuppleant

Valberedning

Eva Norrstrand	Sammankallande
Sebastian Andersson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Östhammar 1:7, Terrilörsgatan 5 och 6
Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av två flerbostadshus. Värdeåret är 2018.
Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.
Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

- 2 rum och kök 15 st
- 3 rum och kök 13 st
- 4 rum och kök 5 st

Under 2022 har det varit 2 överlåtelser av lägenheter.

Förvaltning

Föreningen har följande förvaltningsavtal:

- | | |
|---|-----------------------|
| - Gul Bil AB | Fastighetsförvaltning |
| - VIND Redovisning AB, fd Ekonomiservice AB | Ekonomisk förvaltning |

Föreningens lån per 2022-12-31

	<i>Lånebelopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Amortering / år</i>	<i>Omsättningsdag</i>
Stadshypotek 165274	14 578 472	1,15	240 000	2024-12-30
Stadshypotek 960061	778 850	3,59	5 100	2023-01-11
Stadshypotek 960063	16 702 465	1,75	50 676	2023-12-30

Under 2022 har inga lån skrivits om.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft stora problem med värmepumpar och värmeåtervinning under året. I mitten av november lyckades Credentia till sist få bukt med problemen

Föreningen har installerat en avhärdingsanläggning enligt beslut på förra föreningsstämman.

Nya rökluckor har installerats. De nya rökluckorna öppnas och stängs med motorer i stället för som tidigare med magnetlås.

Styrelsen har känt sig nödgade att höja lägenhetsavgifterna på grund av ett allmänt högre kostnadsläge. Höjningen var på 2% den 1 juli 2022 och 3% den 1 jan 2023. Den 1 jan 2023 höjdes också priset på varmvatten med 5 kr/m³ till 65 kr/m³. Carport-platserna höjdes from 1 mars med 50 kr/mån till 450 kr/mån.

Under hösten har ett samarbete med övriga bostadsrättsföreningar på Terrilörsgatan kommit i gång.

Föreningen hade arbetsdagar 3 maj och 9 oktober. Uppslutningen från medlemmarna var god.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 833 304	1 813 237	1 823 086	1 358 780
Resultat efter finansiella poster	-154 207	-167 316	22 318	20 334
Soliditet, %	67	67	67	66

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	66 015 000	211 900	-336 563
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		124 000	-124 000
Årets resultat			-154 207
Vid årets slut	66 015 000	335 900	-614 770

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital., -614 770 kronor disponeras enligt följande

Balanserat resultat	-460 563
Årets resultat	-154 207
Totalt	-614 770

disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	126 000
Balanseras i ny räkning	-740 770
Summa	-614 770

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande 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	1 833 304	1 813 237
Övriga rörelseintäkter	3	27 585	9 053
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 860 889	1 822 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-724 982	-705 636
Övriga externa kostnader	5	-110 024	-113 306
Personalkostnader	6	-40 150	-49 381
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-661 691	-657 484
Summa rörelsekostnader		-1 536 847	-1 525 807
Rörelseresultat		324 042	296 483
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 249	-463 799
Summa finansiella poster		-478 249	-463 799
Resultat efter finansiella poster		-154 207	-167 316
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-154 207	-167 316
Skatter			
Årets resultat		-154 207	-167 316

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	97 539 999	97 977 204
Summa materiella anläggningstillgångar		97 539 999	97 977 204
Summa anläggningstillgångar		97 539 999	97 977 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 872	35 159
Summa kortfristiga fordringar		34 872	35 159
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		776 469	499 272
Summa kassa och bank		776 469	499 272
Summa omsättningstillgångar		811 341	534 431
SUMMA TILLGÅNGAR		98 351 340	98 511 635

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 015 000	66 015 000
Fond för yttre underhåll		335 900	211 900
Summa bundet eget kapital		66 350 900	66 226 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-460 563	-169 247
Årets resultat		-154 207	-167 316
Summa fritt eget kapital		-614 770	-336 563
Summa eget kapital		65 736 130	65 890 337
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 338 472	31 220 937
Summa långfristiga skulder		14 338 472	31 220 937
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 721 315	1 074 626
Leverantörsskulder		152 436	50 405
Övriga skulder		1 379	359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		401 608	274 971
Summa kortfristiga skulder		18 276 738	1 400 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 351 340	98 511 635

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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
-Markanläggning	10

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 714 325	1 696 824
Årsavgifter garage, p platser	95 987	98 406
Debitering vatten	28 740	22 509
Avgår: Moms på vattendebitering	-5 748	-4 502
Summa	1 833 304	1 813 237

Not 3 Övriga rörelsintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	1 222	9 003
Debiterade kostnader	50	50
Försäkringsersättningar	26 313	-
Summa	27 585	9 053

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	184 662	121 439
Värme	129 818	145 510
Vatten	102 288	134 415
Avgår: moms på vattendebitering	-5 748	-4 502
Städning		1 125
Renhållning	43 819	43 389
Snöröjning	25 582	18 325
Reparation och underhåll	14 951	31 679
Hissar	9 394	2 716
Försäkringspremier	40 066	37 959
Fastighetsskötsel	180 150	173 581
Summa	724 982	705 636

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier	4 831	950
Förbrukningsmaterial	20 163	22 209
Datakommunikation	6 856	6 167
Revisionsarvode	11 000	11 000
Kameral förvaltning	48 698	44 676
Bankkostnader	2 982	3 214
Övriga främmande tjänster	7 550	16 323
Övriga kostnader	7 944	8 767
Summa	110 024	113 306

Not 6 Personal

Personal

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	32 750	40 000
Sociala kostnader	7 400	9 381
Summa	40 150	49 381

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	661 691	657 484
Summa	661 691	657 484

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	99 783 125	99 750 000
-Nyanskaffningar	224 486	
-Avyttringar och utrangeringar		33 125
	<u>100 007 611</u>	<u>99 783 125</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 805 921	-1 148 437
-Årets avskrivning enligt plan	-661 691	-657 484
	<u>-2 467 612</u>	<u>-1 805 921</u>
Redovisat värde vid årets slut	97 539 999	97 977 204

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 41 400 000 kr, varav byggnadsvärde 36 000 000 kr och mark 5 400 000 kr.

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Belopp varmed skulden förväntas betalas inom ett år från balansdagen	17 721 315
Belopp varmed skulden förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	14 338 472
	32 059 787

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>33 785 000</u>	<u>33 785 000</u>
Summa	33 785 000	33 785 000

Underskrifter

Östhammar 2023-

Catharina Bratt
Styrelseordförande

Ing-Marie Franzén

Marianne Hägg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saltvinden

Org.nr 769633-8123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltvinden 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 Saltvinden 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