

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Sannakajen 2 i
Kristinehamn**

769637-0035

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sannakajen 2 i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Föreningen är skatterättsligt ett privatbostadsföretag

Föreningen har sitt säte i Kristinehamn.

Medlemsinformation

Föreningen har 27 medlemmar vid utgången av 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2018/19 (13 mån)
Nettoomsättning	926	931	69	0
Resultat efter finansiella poster	-104	36	-5	0
Soliditet (%)	62,5	62,4	62,1	100,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Inbetalda insatser	27 120 000	0	-4 701	35 633	27 150 932
Disposition av föregående års resultat:			35 633	-35 633	0
Reservfond yttre underhåll		81 000	-81 000		0
Årets resultat				-104 239	-104 239
Belopp vid årets utgång	27 120 000	81 000	-50 068	-104 239	27 046 693

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-50 068
årets förlust	-104 239
	-154 307
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	80 800
extra avsättning till yttre underhållsfond	6 700
i ny räkning överföres	-241 807
	-154 307

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		928 442	931 077
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		928 442	931 077
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-368 507	-314 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-375 606	-338 098
Summa rörelsekostnader		-744 113	-652 433
Rörelseresultat		184 329	278 644
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 639	-243 011
Summa finansiella poster		-288 568	-243 011
Resultat efter finansiella poster		-104 239	35 633
Resultat före skatt		-104 239	35 633
Årets resultat		-104 239	35 633

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2, 3	42 831 363	43 194 802
Inventarier, verktyg och installationer	4	20 277	32 444
Summa materiella anläggningstillgångar		42 851 640	43 227 246

Summa anläggningstillgångar

42 851 640

43 227 246

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 233
Övriga fordringar		9 855	9 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 804	25 418
Summa kortfristiga fordringar		36 659	39 506

Kassa och bank

Kassa och bank		397 244	278 446
Summa kassa och bank		397 244	278 446
Summa omsättningstillgångar		433 903	317 952

SUMMA TILLGÅNGAR

43 285 543

43 545 198

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 120 000	27 120 000
Reservfond		81 000	0
Summa bundet eget kapital		27 201 000	27 120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-50 068	-4 701
Årets resultat		-104 239	35 633
Summa fritt eget kapital		-154 307	30 932
Summa eget kapital		27 046 693	27 150 932
Långfristiga skulder	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 225 000	16 084 400
Summa långfristiga skulder		8 225 000	16 084 400
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 859 400	182 800
Leverantörsskulder		31 965	19 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 485	108 062
Summa kortfristiga skulder		8 013 850	309 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 285 543	43 545 198

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %
Inventarier, verktyg och installationer	33 %

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 543 958	25 044 020
Omklassificeringar	0	18 499 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 543 958	43 543 958
Ingående avskrivningar	-349 156	-15 114
Årets avskrivningar	-363 439	-334 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-712 595	-349 156
Utgående redovisat värde	42 831 363	43 194 802
Taxeringsvärden byggnader	15 800 000	12 800 000
Taxeringsvärden mark	1 713 000	1 713 000
	17 513 000	14 513 000

Not 3 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 450 000	16 450 000
	16 450 000	16 450 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 500	0
Inköp	0	36 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 500	36 500
Ingående avskrivningar	-4 056	0
Årets avskrivningar	-12 167	-4 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 223	-4 056
Utgående redovisat värde	20 277	32 444

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	15 353 200
	0	15 353 200

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 084 400 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 225 000	15 353 200
	8 225 000	15 353 200
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 859 400	0
	7 859 400	0

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Karlsson
Ordförande

Conny Frisk

Peter Kvist

Anette Uhlin

Maria Eriksson

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

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER KVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19680801xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-05-09 09:26:18 UTC



THOMAS KARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19601030xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2023-05-09 10:07:24 UTC



ANETTE UHLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19681023xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-05-09 12:02:01 UTC



Ulrika Eva Maria Eriksson

Styrelseledamot

Serienummer: 19710628xxxx

IP: 81.237.xxx.xxx

2023-05-09 12:12:09 UTC



CONNY FRISK

Styrelseledamot

Serienummer: 19620530xxxx

IP: 193.44.xxx.xxx

2023-05-09 12:31:06 UTC



Elin Maria Yvonne Viitanen

Revisor

Serienummer: 19910121xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2023-05-09 12:33:26 UTC



Penneo dokumentnyckel: XF4HI1-IH0IP-6ACV0-FKE18-DSLZ2-ECZSK

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sannakajen 2 i Kristinehamn

Org.nr 769637-0035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sannakajen 2 i Kristinehamn 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda 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 Sannakajen 2 i Kristinehamn 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, den dag som framgår av min digitala signatur.

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Elin Maria Yvonne Viitanen

Revisor

Serienummer: 19910121xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2023-05-09 12:33:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>