

Årsredovisning för
Brf Kappseglaren 2 i Östhammar
769638-3053

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kappseglaren 2 i Östhammar, 769638-3053, med säte i Östhammar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Kappseglaren 2 är en äkta bostadsrätts förening, det vill säga ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har marken med äganderätt utan tidsangivelse.

I dagsläget har styrelsen ej upprättat någon aktuell underhållsplan. Detta utifrån att huset togs i bruk under våren 2022.

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.

VIND Redovisning, Norrtälje är föreningens ekonomiska förvaltare

Revisor är Alexandra Lindqvist från Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreshöjning med 2% beslutades from 1 januari 2023 ytterligare höjning beslutades om med 25% from 1 december 2023.

Städning av trapphus, skötsel av gräsmattor, rabatter och snöröjning sköttes första halvåret av Skadeservice AB.

Styrelsen fattade beslut utifrån de ekonomiska läget att städning av trapphus görs var 14:e dag, rabatter och häckar sköts själv av bostadsrättshavare. Snöskottning, handskottning framför port och gångväg till parkering har även detta skötts av bostadsrättshavare.

Snöröjning sköttes av Skadeservice AB.

Patrik Andersson	Ordförande
Katarina Skoog	Ledamot
Tobias Björkman	Ledamot
Kenneth Lindberg	Ledamot
Ann-Louise Svensson	Suppleant

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020/2020
Nettoomsättning	1 034 920	253 097		
Resultat efter finansiella poster	-483 603	-98 743		
Soliditet, %	68	68	10	100
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	761	-	-	-
Skuldsättning per kvm	13 639	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	13 639	-	-	-
Sparande per kvm	-72	-	-	-
Räntekänslighet	18	-	-	-
Energikostnad per kvm	161	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	93	-	-	-

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

Bakgrunden till årets förlust är delvis omförhandlade lån, vilket har inneburit kraftigt ökade driftskostnader. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen har styrelsen höjt avgiften med 3% 2023-07-01 och med 25% från 2023-12-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	37 610 000		-98 743
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		38 000	-38 000
Årets resultat			-483 602
Vid årets slut	37 610 000	38 000	-620 345

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -483 603, behandlas enligt följande:

balanserat resultat	-136 743
årets resultat	-483 602
Totalt	-620 345

Avsättning till fond för yttre underhåll	39 000
balanseras i ny räkning	581 345
Summa	620 345

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 034 920	252 614
Övriga rörelseintäkter	3	4 070	483
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 038 990	253 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-362 190	-77 974
Övriga externa kostnader	5	-79 914	-25 087
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-391 248	-97 813
Summa rörelsekostnader		-833 352	-200 874
Rörelseresultat		205 638	52 223
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-689 247	-150 966
Summa finansiella poster		-689 241	-150 966
Resultat efter finansiella poster		-483 603	-98 743
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-483 603	-98 743
Skatter			
Årets resultat		-483 603	-98 743

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 460 939	54 852 187
Summa materiella anläggningstillgångar		54 460 939	54 852 187
Summa anläggningstillgångar		54 460 939	54 852 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 997
Övriga fordringar		22 744	19 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	21 242
Summa kortfristiga fordringar		22 744	45 608
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		117 045	187 519
Summa kassa och bank		117 045	187 519
Summa omsättningstillgångar		139 789	233 127
SUMMA TILLGÅNGAR		54 600 728	55 085 314

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		38 000	-
Medlemsinsatser		37 610 000	37 610 000
Summa bundet eget kapital		37 648 000	37 610 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-136 743	-
Årets resultat		-483 603	-98 743
Summa fritt eget kapital		-620 346	-98 743
Summa eget kapital		37 027 654	37 511 257
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 593 334	11 593 334
Summa långfristiga skulder		11 593 334	11 593 334
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 796 666	5 796 666
Leverantörsskulder		23 040	13 176
Skatteskulder		2 290	4 580
Övriga skulder		182	676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 562	165 625
Summa kortfristiga skulder		5 979 740	5 980 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 600 728	55 085 314

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-483 603	-98 743
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	391 248	97 813
	-92 355	-930
Betald skatt	-2 290	4 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-94 645	3 650
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 864	2 272 674
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 306	165 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-70 475	2 441 730
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-20 869 039
Avyttring av finansiella tillgångar	-	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-20 819 039
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser		34 058 500
Amortering av låneskulder	-	-16 610 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	17 448 500
Årets kassaflöde	-70 475	-928 809
Likvida medel vid årets början	187 520	1 116 328
Likvida medel vid årets slut	117 045	187 519

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.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

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

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 / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	963 593	232 213
Hysesintäkter, garage och p platser	64 600	15 400
Debitering vatten	6 727	4 996
Summa	1 034 920	252 609

I årsavgiften ingår värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	3 370	483
Övrigt	700	-
Summa	4 070	483

Not 4 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
El	20 563	9 744
Värme	104 873	29 626
Vatten och avlopp	71 947	31 523
Städning och renhållning	43 595	-
Snöröjning	13 931	-
Försäkringspremier	53 762	7 081
Fastighetsskötsel	44 325	-
Hissar	9 194	-
Summa	362 190	77 974

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förbrukningsinventarier	8 989	-
Förbrukningsmaterial	4 373	-
Ersättning till revisor	4 719	7 500
Redovisningstjänster	51 668	15 000
Övriga kostnader	10 165	2 587
Summa	79 914	25 087

Not 6 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 950 000	7 950 000
-Nyanskaffningar	-	47 000 000
	<u>54 950 000</u>	<u>54 950 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-97 813	
-Årets avskrivning enligt plan	-391 248	-97 813
	<u>-489 061</u>	<u>-97 813</u>
Redovisat värde vid årets slut	54 460 939	54 852 187

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten betalas eller sätts om inom ett år från balansdagen	5 796 666
Belopp varmed skuldposten betalas eller sätts om mellan ett och fem år från balansdagen	11 593 334
	<u>17 390 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	17 390 000	17 390 000

Underskrifter

Östhammar 2023 -

Patrik Andersson
Styrelseordförande

Katarina Skoog

Tobias Björkman

Kenneth Lindberg

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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionssed 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 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