

Årsredovisning för

Brf Kappseglaren 2 i Östhammar

769638-3053

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har marken med äganderätt utan tidsangivelse.

Föreningen ingår inte i någon samfällighet.

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

2-års besiktning har genomförts av huset. Protokoll finns.

Styrelsen har även under 2024 haft stort fokus på ekonomin.

Amortering på börjades from 1 juni 2024.

Avgiftshöjning med 3% beslutades from 1 juli 2024 samt höjning för carport med 100 kr/månad på grund av ökade elkostnader. Öppna parkeringsplatserna höjdes med 50 kr/ månad.

Skötsel av gräsmattor, rabatter, häckar och snöskottning sköttes av medlemmarna själva även under hela året 2024.

Styrelsen fattade beslut, under 2023, utifrån de ekonomiska läget att städning av trapphus görs var 14:e dag, vilket även gällt under hela året 2024.

Snöröjning och trappstädning sköttes av Skadeservice AB.

Föreningen hälsade två nya medlemmar välkomna till föreningen.

Styrelsens sammansättning:

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 350 200	1 034 920	253 097	
Resultat efter finansiella poster	-132 898	-483 603	-98 743	
Soliditet, %	68	68	68	10
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	1 005	761	-	-
Skuldsättning per kvm	13 615	13 639	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	13 615	13 639	-	-
Sparande per kvm	180	-72	-	-
Räntekänslighet	14	18	-	-
Energikostnad per kvm	179	161	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	95	93	-	-

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

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	37 610 000	38 000	-620 345
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fond för yttre underhåll		39 000	-39 000
Årets resultat			-162 238
Vid årets slut	37 610 000	77 000	-821 583

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -821 583, behandlas enligt följande:

balanserat resultat	-659 345
årets resultat	-162 238
Totalt	-821 583

Avsättning till fond för yttre underhåll	40 000
balanseras i ny räkning	-861 583
Summa	-821 583

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 350 200	1 034 920
Övriga rörelseintäkter	3	4 697	4 070
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 354 897	1 038 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-314 645	-362 190
Övriga externa kostnader	5	-90 315	-79 914
Personalkostnader	6	-23 652	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-391 250	-391 248
Summa rörelsekostnader		-819 862	-833 352
Rörelseresultat		535 035	205 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 944	-689 247
Summa finansiella poster		-667 933	-689 241
Resultat efter finansiella poster		-132 898	-483 603
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-132 898	-483 603
Skatter			
Årets resultat		-162 238	-483 603

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	54 069 689	54 460 939
Summa materiella anläggningstillgångar		54 069 689	54 460 939
Summa anläggningstillgångar		54 069 689	54 460 939
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 543	-
Övriga fordringar		49 728	22 744
Summa kortfristiga fordringar		54 271	22 744
Kassa och bank			
Kassa och bank		328 571	117 045
Summa kassa och bank		328 571	117 045
Summa omsättningstillgångar		382 842	139 789
SUMMA TILLGÅNGAR		54 452 531	54 600 728

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		77 000	38 000
Medlemsinsatser		37 610 000	37 610 000
Summa bundet eget kapital		37 687 000	37 648 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-659 345	-136 743
Årets resultat		-162 238	-483 603
Summa fritt eget kapital		-821 583	-620 346
Summa eget kapital		36 865 417	37 027 654
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 502 037	11 593 334
Summa långfristiga skulder		11 502 037	11 593 334
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 857 531	5 796 666
Leverantörsskulder		16 534	23 040
Skatteskulder		29 340	2 290
Övriga skulder		9 652	182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 680	157 562
Summa kortfristiga skulder		6 055 737	5 979 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 423 191	54 600 728

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-132 898	-483 603
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	391 250	391 248
	258 352	-92 355
Betald skatt	-2 290	-2 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	256 062	-94 645
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 187	22 864
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-11 916	1 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 959	-70 475
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
Avyttring av finansiella tillgångar		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-30 432	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 432	
Årets kassaflöde	211 527	-70 475
Likvida medel vid årets början	117 044	187 519
Likvida medel vid årets slut	328 571	117 044

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.

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:

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 extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

$$\left(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) \right) / \text{Totala tillgångar}$$

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 267 577	963 593
Hysesintäkter, garage och p platser	68 400	64 600
Debitering vatten	14 223	6 727
Summa	1 350 200	1 034 920

I årsavgiften ingår värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	4 297	3 370
Övrigt	400	700
Summa	4 697	4 070

Not 4 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
El	24 168	20 563
Värme	118 310	104 873
Vatten och avlopp	85 699	71 947
Städning och renhållning	35 597	43 595
Snöröjning	5 801	13 931
Försäkringspremier	35 655	53 762
Fastighetsskötsel		44 325
Hissar	9 415	9 194
Summa	314 645	362 190

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förbrukningsinventarier	6 039	8 989
Förbrukningsmaterial	4 287	4 373
Ersättning till revisor	15 619	4 719
Redovisningstjänster	55 054	51 668
Övriga kostnader	9 316	10 165
Summa	90 315	79 914

Not 6 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvoden	20 000	
Summa	20 000	
Sociala kostnader	3 652	

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 950 000	54 950 000
	54 950 000	54 950 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-489 061	-97 813
-Årets avskrivning enligt plan	-391 250	-391 248
	-880 311	-489 061
Redovisat värde vid årets slut	54 069 689	54 460 939

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten betalas eller sätts om inom ett år från balansdagen	5 857 531
Belopp varmed skuldposten betalas eller sätts om mellan ett och fem år från balansdagen	11 502 037
	17 359 568

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter	17 390 000	17 390 000

Underskrifter

Östhammar den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Andersson
Styrelseordförande

Katarina Skoog

Tobias Björkman

Kenneth Lindberg

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

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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

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

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende