

Årsredovisning för
Brf Fyrskeppet i Norrtälje
769628-6157

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyrskeppet i Norrtälje, 769628-6157, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Styrelsen

5 st styrelseledamöter valdes av föreningsstämman den 9 maj 2022 enligt nedanstående. Inga suppleanter valdes.

Hans Krantz	Ledamot - 2024
Hans Rudberg	Ledamot - 2024
Eva-Lis Winblad	Ledamot - 2024
Ann Granberg	Ledamot - 2023
Ann-Christine Karlsson	Ledamot - 2023

På konstituerande möte den 16 maj 2022 fördelades rollerna enligt nedan:

Hans Krantz	Ordförande
Eva-Lis Winblad	Sekreterare
Hans Rudberg	Ledamot
Ann Granberg	Ledamot
Ann-Christine Karlsson	Ledamot

Ann Granberg lämnade styrelsen den 29 juni 2022 eftersom hon sålt sin lägenhet.

På föreningsstämman 9 maj 2022 gjordes omval av Christer Hamne samt Markku Papunen till valberedningen.

Föreningens lån

Långivare	Skuldbelopp	Ränta	Amortering/år	Bindningstid
Stadshypotek	5 643 333	1,00 %	0	2026-03-01
Stadshypotek	5 643 333	0,91 %	0	2024-12-01
Stadshypotek	2 500 000	1,48 %	0	2026-03-01
Stadshypotek	3 813 126	2,29 %	480 000	2024-03-01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen (tidigare och nuvarande) har under perioden beslutat och genomfört följande:

- Ett lån har omsatts till 4 års bindningstid (med 1 % ränta, tidigare 1.55%).
- Amortering gjord med 480.000 kr under året.
- Underhållsplan har upprättats av tidigare styrelse och därefter reviderats av nya styrelsen, arbetet med den fortgår.
- Filter till luftintag har bytts i mars månad.
- All elektronisk dokumentation är flyttad till en plats på nätet som inte är bunden till någon specifik person. Alla styrelsens ledamöter har tillgång till alla dokument.
- Den websida som riktar sig mot mäklare och spekulanter är också flyttad in i samma plats.
- En rutinbeskrivning avseende styrelsearbetet är framtagen. Syftet med den är att alla i styrelsen ska kunna genomföra de vanligaste uppgifterna.
- Vissa tekniska funktioner slutade fungera då Ip-Only tog över fibernätet till vår fastighet. En omfattande felsökning fick genomföras innan allt började fungera igen.
- Laddstolpen är installerad och klar och nu tagen i bruk. Bidrag från Naturvårdsverket har inkommit med 30.000 kr.
- Eftersom laddstolpen kräver två parkeringsplatser har vi flyttat gästparkeringarna. I samband med det har vi uppdaterat all skyltning avseende parkeringsplatserna.
- Sweax har avtalats att sköta vår fastighetsservice, trädgårdsskötsel, felanmälan samt jour.
- Vi har avtal med Brandexperten avseende besiktning av rökluckor i fastigheten samt upprätta ett SBA-system (SBA = Systematiskt Brandskydds Arbete). En del nya skyltar har satts upp i fastigheten. Styrelsen kommer att genomföra en skyddsronad varje kvartal.
- Vi har låtit installera bättre belysning i Carporten.
- Informationsbrev till medlemmarna utdelas varje månad eller när ny information finns.
- Staketet vid soprummet hos grannen (ovanför Solparksvägen 15) är kompletterat med nytt Gunnebostängsel.
- Eluttag är uppsatta på gaveln till uteförrådet vid trappan.
- Nytt avtal med Låsservice upprättat.
- Höjning av månadsavgiften med 7 % har gjorts fr o m oktober.
- Sittmöbel är inköpt i trädgården.
- Samfällighet/vägförening för Solbacka Strand är bildad och styrelsen har närvarat vid ett par möten. Samfälligheten kommer att bilda en styrelse i januari 2023.
- En städdag med lättare städning utfördes 30/10 och avslutades med fika och korvgrillning.
- 5 lägenhetsförsäljningar har skett i föreningen.

Styrelsen har under kalenderåret 2022 haft 11 st protokollförda möten.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 447 483	1 435 674	1 437 996	1 442 116
Resultat efter finansiella poster	-57 639	60 540	137 034	56 528
Soliditet, %	74	74	74	73

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	52 045 000	510 000	142 674
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		147 000	-147 000
Årets resultat			-57 639
Vid årets slut	52 045 000	657 000	-61 965

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -61 965 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-4 326
årets resultat	-57 639
Totalt	<hr/> -61 965
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	147 000
balanseras i ny räkning	-208 965
Summa	<hr/> -61 965

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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	1 447 483	1 435 674
Övriga rörelseintäkter	3	6 532	4 281
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 454 015	1 439 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-587 681	-479 250
Övriga externa kostnader	5	-156 812	-125 458
Personalkostnader	6,7	-49 000	-42 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-482 203	-478 439
Summa rörelsekostnader		-1 275 696	-1 125 431
Rörelseresultat		178 319	314 524
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-235 958	-253 984
Summa finansiella poster		-235 958	-253 984
Resultat efter finansiella poster		-57 639	60 540
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-57 639	60 540
Skatter			
Årets resultat		-57 639	60 540

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	10	68 722 950	69 197 325
Inventarier, verktyg och installationer	11	66 391	104 219
Summa materiella anläggningstillgångar		68 789 341	69 301 544
Summa anläggningstillgångar		68 789 341	69 301 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		842	-
Övriga fordringar		13 589	13 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 473	39 923
Summa kortfristiga fordringar		56 904	53 498
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 057 579	1 923 165
Summa kassa och bank		2 057 579	1 923 165
Summa omsättningstillgångar		2 114 483	1 976 663
SUMMA TILLGÅNGAR		70 903 824	71 278 207

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 045 000	52 045 000
Fond för yttre underhåll		657 000	510 000
Summa bundet eget kapital		52 702 000	52 555 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 326	82 135
Årets resultat		-57 639	60 540
Summa fritt eget kapital		-61 965	142 675
Summa eget kapital		52 640 035	52 697 675
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	17 119 792	15 099 792
Summa långfristiga skulder		17 119 792	15 099 792
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	480 000	2 980 000
Leverantörsskulder		75 949	40 772
Övriga skulder		326 400	326 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 648	133 568
Summa kortfristiga skulder		1 143 997	3 480 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 903 824	71 278 207

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	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

Specifikation nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 338 797	1 317 072
Hysesintäkter parkering, garage	86 000	92 980
Debitering laddstolpar	510	-
Debitering vatten	27 720	32 028
Avgår: Moms på vattendebitering	-5 544	-6 406
Summa	1 447 483	1 435 674

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	6 532	4 281
Summa	6 532	4 281

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	74 849	86 434
Värme	60 423	53 182
Vatten	158 161	160 303
Avgår: moms på vattendebitering	-5 544	-6 406
Städning och renhållning	85 680	65 187
Snöröjning	50 708	52 953
Kabel TV	9 504	8 530
Reparation och underhåll	117 067	27 044
Försäkringspremier	36 833	32 023
	587 681	479 250

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier	30 477	7 424
Förbrukningsmaterial	17 748	8 878
Kameral förvaltning	49 708	42 546
Revisionsarvode	10 500	8 938
Övriga externa tjänster	21 122	37 753
Övriga kostnader	27 258	19 919
	156 813	125 458

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

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

Not 7 Löner och ersättningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	40 000	35 000
Sociala kostnader	9 000	7 284
	49 000	42 284

Not 8 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	474 375	474 375
Inventarier, verktyg och installationer	7 828	4 064
Summa	482 203	478 439

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader lån	235 972	253 984
Övrigt	-14	-
Summa	235 958	253 984

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	71 925 000	71 925 000
	71 925 000	71 925 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 727 675	-2 253 300
-Årets avskrivning enligt plan	-474 375	-474 375
	-3 202 050	-2 727 675
Redovisat värde vid årets slut	68 722 950	69 197 325
Taxeringsvärde byggnader:	37 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark:	11 000 000	10 400 000
Vid årets slut	48 000 000	39 400 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	108 283	108 283
-Nyanskaffningar	-30 000	
Vid årets slut	78 283	108 283
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 064	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 828	-4 064
Vid årets slut	-11 892	-4 064
Redovisat värde vid årets slut	66 391	104 219

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	480 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	17 119 792
	17 599 792

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 930 000	19 930 000
	19 930 000	19 930 000

Underskrifter

Norrtälje 2023-

Hans Krantz
Styrelseordförande

Hans Rudberg

Ann-Christine Karlsson

Eva-Lis Winblad

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyrskippet i Norrtälje

Org.nr 769628-6157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrskippet i Norrtälje 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 revisionsmed 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 Fyrskippet i Norrtälje 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 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