

Brf Fullriggaren Kanalstaden
Org nr 769629-0217

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sitt säte i Österåkers kommun, Stockholms län.
Föreningens nu gällande stadgar regidertrades hos Bolagsverket 2019-10-29.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-27 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Palm	Ordförande	2024
Helena Cronberg	Ledamot	2024
Johan Hammarberg	Ledamot	2024
Doris Vogel	Ledamot	2024
Monika Olsson	Ledamot	2024
Per Nordin	Suppleant	2024
Kjell Andersson	Suppleant	2024
Johan Åhrman	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till ordinarie revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young samt Owe Mårtensson.

Till valberedning intill nästa årsstämma valdes Sven Kellermalm (sammankallande) och Ragnar Poijes.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 100 000 kr (exkl. arbetsgivaravgifter) i arvode till styrelsen. Stämman reserverade 10 000 kr till valberedningen och 10 000 kr till föreningsvald revisor.

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:201 i Österåkers kommun.
På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 47 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 957 m², och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 205 m².
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2027.
Kommunal boendeparkering finns i kringområdet.
I fastigheten finns cykelrum, städrum, barnvagns-/rullstolsförråd och miljö/returrum.
På fastighetens finns en gemensam innergård.

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna via försäkringsmäklaren Söderberg & Partners. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Energideklaration har upprättats.
- Under räkenskapet har årsavgifterna höjts med fem procent.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 485 175	3 312 180	3 077 273	3 048 245
Resultat efter finansiella poster	kr	-722 277	-125 147	-323 330	-104 533
Soliditet	%	78	78	78	78
Likviditet	%	253	228	264	240
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	682	674	674	674
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	760			
Skuldsättning per kvm	kr	8 871	8 962	9 063	9 198
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 331	9 426	9 532	9 675
Energikostnad per kvm	kr	194	175	182	137
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,7	14,0	14,1	14,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,3			
Sparande per kvm	kr	166	264	228	263
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,30			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Föreningen har även genomfört energisparande investeringar i form av solceller för att minska behovet av avgiftshöjningar.

UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2027.

KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

ÅRSSPECIFIKA POSTER

Under året har periodiska underhållsåtgärder om 190 tkr tillfälligt påverkat resultatet negativt. Kostnader hänförliga till fastughetens värmesystem är ovanligt högt och förväntas inte återkomma nästa verksamhetsår.

SUMMERING

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	42 447 000	94 003 000	1 204 871	-884 660	-125 147
Reservering till yttre fond			124 900	-124 900	
Anspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-125 147	125 147
Årets resultat					<u>-722 277</u>
Belopp vid årets utgång	42 447 000	94 003 000	1 329 771	-1 134 707	-722 277

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 134 707
Årets resultat	-722 277
	-1 856 984

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll (30 kr/kvm, enligt styrelsebeslut)	124 900
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-190 851
I ny räkning balanseras	-1 791 033
	-1 856 984

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-722 277
Dispositioner	65 951

Årets resultat efter dispositioner	-656 326
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 263 820
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 485 175	3 312 180
Summa rörelseintäkter		3 485 175	3 312 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 838 645	-1 516 951
Periodiskt underhåll	5	-190 851	0
Övriga externa kostnader	6	-181 708	-158 390
Arvoden och personalkostnader	7	-137 436	-137 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 222 229	-1 222 229
Summa rörelsekostnader		-3 570 869	-3 034 671
Rörelseresultat		-85 694	277 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	45 877	10 289
Räntekostnader		-682 460	-412 945
Summa finansiella poster		-636 583	-402 656
Resultat efter finansiella poster		-722 277	-125 147
Årets resultat		-722 277	-125 147
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-722 277	-125 147
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		190 851	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-124 900	-124 900
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-656 326	-250 047

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	170 675 715	171 897 944
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>170 675 715</u>	<u>171 897 944</u>
Summa anläggningstillgångar		170 675 715	171 897 944
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		61	61
Övriga fordringar	10	75 731	55 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 152	39 448
Klientmedel i SHB		1 564 298	2 803 638
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 713 242</u>	<u>2 899 076</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 311 830	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 311 830</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		3 025 072	2 899 076
Summa tillgångar		173 700 787	174 797 020

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

136 450 000

136 450 000

Fond för yttre underhåll

1 329 771

1 204 871

Summa bundet eget kapital

137 779 771

137 654 871

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 134 706

-884 660

Årets resultat

-722 277

-125 147

Summa fritt eget kapital

-1 856 983

-1 009 807

Summa eget kapital

135 922 788

136 645 064

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

22 570 940

22 082 073

Summa långfristiga skulder

22 570 940

22 082 073

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

14 351 133

15 218 500

Leverantörsskulder

81 887

4 157

Skatteskulder

4 605

4 207

Övriga skulder

13

11 839

18 431

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

757 595

824 588

Summa kortfristiga skulder

15 207 059

16 069 883

Summa eget kapital och skulder

173 700 787

174 797 020

Kassaflödesanalys

2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-85 693	277 509
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 222 229	1 222 229

Erhållen ränta	45 877	10 289
Erlagd ränta	-682 460	-412 945

	499 953	1 097 082
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-53 506	-3 031
Ökning/minskning leverantörsskulder	77 730	-50 808
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-73 187	212 517

Kassaflöde från den löpande verksamheten	450 990	1 255 760
---	----------------	------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-861 647
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-861 647
---	----------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-378 500	-418 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-378 500	-418 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	72 490	-23 887
-------------------------	---------------	----------------

Likvida medel vid årets början	2 803 637	2 827 525
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 876 127	2 803 638
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Staket	5 år	(t.o.m. år 2023)
Individuell elmätning	10 år	(t.o.m. år 2028)
Temperaturstyrning	10 år	(t.o.m. år 2028)
Pollar	15 år	(t.o.m. år 2034)
Solceller	25 år	(t.o.m. år 2046)
Snörasskydd	15 år	(t.o.m. år 2036)
Solfilm lokal	5 år	(t.o.m. år 2026)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs med fem procent från april 2024.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 699 901	2 666 568
Hyror lokaler	408 504	368 508
Vattenavgifter	45 669	45 633
Elavgifter	163 457	89 438
Kabel-TV avgifter	124 080	124 080
Övriga hyrestillägg	28 536	28 536
Övriga intäkter	15 028	14
Brutto	3 485 175	3 322 777
Avgiftsnedsättning	0	-10 156
Övriga vakanser hyresförluster	0	-440
Summa nettoomsättning	<u>3 485 175</u>	<u>3 312 181</u>

I årsavgiften ingår värme för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering)

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	279 987	188 366
Reparationer, löpande underhåll	277 014	210 171
Elavgifter	314 368	256 242
Uppvärmning	256 304	243 283
Vatten och avlopp	235 067	228 035
Renhållning	154 325	125 634
Försäkringar	56 186	49 965
Kabel-TV / Internet	123 484	125 685
Övriga fastighetskostnader	113 470	61 131
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 440	28 440
Summa driftskostnader	<u>1 838 645</u>	<u>1 516 952</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Filterbyte	47 673	0
OVK	143 178	0
Summa periodiskt underhåll	<u>190 851</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	4 243	1 957
Kontorsmaterial	0	2 935
Porto	58	120
Revision	36 384	24 800
Föreningsmöten	20 740	10 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	55 012	54 276
Övriga förvaltningskostnader	13 046	8 413
Konsultarvoden	4 261	9 199
Övriga externa tjänster	41 914	40 230
Medlems- och föreningsavgifter	6 050	5 960
Summa övriga externa kostnader	<u>181 708</u>	<u>158 390</u>

Not 7 Personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	100 000	100 000
Arvode valberedning	10 000	10 000
Sociala kostnader	27 436	26 905
Kostnadsersättning	0	196
Summa personalkostnader	<u>137 436</u>	<u>137 101</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	33 849	10 186
Övriga ränteintäkter	12 028	103
Summa finansiella intäkter	<u>45 877</u>	<u>10 289</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	137 454 475	136 592 828
Inköp/Aktiveringar	0	861 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 454 475	137 454 475
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 402 546	-6 180 317
Årets avskrivningar	-1 222 229	-1 222 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 624 775	-7 402 546
Utgående planenligt värde	<u>128 829 700</u>	<u>130 051 929</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 846 015	41 846 015
Utgående planenligt värde	41 846 015	41 846 015
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>170 675 715</u>	<u>171 897 944</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 475 000	89 475 000
Taxeringsvärde mark	19 969 000	19 969 000
	<u>109 444 000</u>	<u>109 444 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	106 600 000	106 600 000
Lokaler	2 844 000	2 844 000
	<u>109 444 000</u>	<u>109 444 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	2 272	52
Övriga fordringar	73 459	55 877
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>75 731</u>	<u>55 929</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	0,65	2025-08-20	7 890 940
Nordea Hypotek	0,58	2024-07-17	7 618 205
Nordea Hypotek	3,16	2024-10-17	6 572 928
Stadshypotek	4,56	2025-09-30	7 390 000
Stadshypotek	4,42	2025-09-30	7 450 000
Summa skulder till kreditinstitut			36 922 073
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-340 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 011 133
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			22 570 940
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			35 222 073

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	41 500 000	41 500 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	11 839	18 431
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>11 839</u>	<u>18 431</u>

Österåker den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jan Palm
Ordförande

Helena Cronberg

Johan Hammarberg

Doris Vogel

Monika Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Owe Mårtensson
Föreningsvald revisor

Deltagare

JAN PALM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Erik Palm

Jan Palm

2024-03-07 10:52:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.231.179.14

JOHAN HAMMARBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Bengt Hammarberg

Johan Hammarberg

2024-03-07 09:51:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.136.77

MONIKA OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONIKA OLSSON

Monika Olsson

2024-03-13 15:49:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.230.9.20

HELENA CRONBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Helena Elisabeth Cronberg

Helena Cronberg

2024-03-10 13:49:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.63

DORIS VOGEL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DORIS VOGEL

Doris Vogel

2024-03-06 20:38:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.230.10.61

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-14 08:05:28 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén	Datum
Heidi Nestlén	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.123

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-13 16:57:52 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: OWE MÅRTENSSON	Datum
Owe Mårtensson	Leveranskanal: E-post IP-adress: 45.14.85.48

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fullriggaren Kanalstaden org.nr 769629-0217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fullriggaren Kanalstaden för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fullriggaren Kanalstaden för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Owe Mårtensson
Föreningsvald Revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

2024-03-14 08:06:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.123

OWE MÅRTENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: OWE MÅRTENSSON

Owe Mårtensson

2024-03-06 18:07:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 45.14.85.48