

Årsredovisning för
Brf Kappseglaren
769636-3972

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Underskrifter	7



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kappseglaren, 769636-3972, med säte i Östhammar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret slutfört uppförande av bostadshuset enligt upprättat totalentreprenadkontrakt med Credentia AB samt blivit lagfaren ägare till fastigheten Östhammar 1:9. Finansiering sker med stöd av låneavtal med SBAB.

Vid utgången av 2019 hade upplåtelseavtal tecknats med köpare för 13 av de sammanlagt 14 lägenheterna.

- Totalentreprenadkontrakt signerades av föreningen 26 februari 2019
- Föreningens ekonomiska plan registrerades den 24 maj 2019
- Tillstånd från bolagsverket att upplåta bostäder erhöles 27 maj 2019
- Produktionen av föreningens byggnad slutfördes under hösten 2019
- Slutbesked gavs av Östhammar kommun 27 september 2019
- Tillträde ägde rum 30 september 2019

Händelser och förväntningar för verksamhetsåret 2020

- Avräkningsdag med Credentia AB är den 31 mars.
- Ordinarie föreningsstämma planeras äga rum under april månad
- Styrelseutbildning ska hållas för den, efter ordinarie föreningsstämma, nyvalda styrelsen under våren 2020
- Överlämning från nuvarande styrelse till nyvald styrelse ska ske under våren 2020

Flerårsöversikt

	2019	Belopp i kr 2018/2018
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-
Soliditet, %	58	100

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	550 000	-
Insättning medlemsinsatser	30 765 000	-
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Vid årets slut	31 315 000	-

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande finns inga medel att disponera.

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-06-08- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		_____	_____
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
Rörelsekostnader		_____	_____
Rörelseresultat		-	-
Finansiella poster		_____	_____
Resultat efter finansiella poster		-	-
Bokslutsdispositioner		_____	_____
Resultat före skatt		-	-
Skatter		_____	_____
Årets resultat		_____	_____



R
g

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	23 600 000	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	22 850 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		46 450 000	-
Summa anläggningstillgångar		46 450 000	-
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	1 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 793	2 340
Summa kortfristiga fordringar		18 793	3 555
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 992 374	546 445
Summa kassa och bank		7 992 374	546 445
Summa omsättningstillgångar		8 011 167	550 000
SUMMA TILLGÅNGAR		54 461 167	550 000

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 315 000	550 000
Summa bundet eget kapital		31 315 000	550 000
Summa eget kapital		31 315 000	550 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		22 991 600	-
Summa långfristiga skulder		22 991 600	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		8 670	-
Övriga skulder		100 289	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 608	-
Summa kortfristiga skulder		154 567	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 461 167	550 000



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.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Personal

Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-06-08- 2018-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	23 600 000	-
	23 600 000	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-	-
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	23 600 000	-

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	22 850 000	-
Redovisat värde vid årets slut	22 850 000	-

Underskrifter

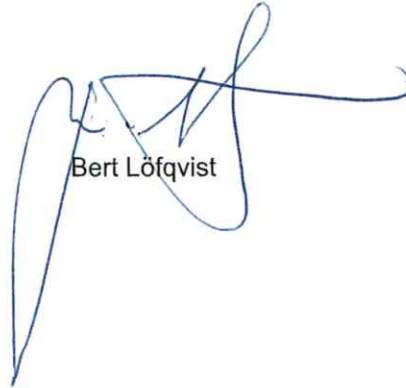
Norrtälje 2020-05-17



Sören Karlsson



Gösta Colliander



Bert Löfqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kappseglaren

Org.nr 769636-3972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kappseglaren för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beslutar, enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, att det inte finns någon vinst eller förlust att disponera 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

19/5 2020



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor