

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östersjösnäcken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Östersjösnäcken är en bostadsrättsförening som registrerades på Bolagsverket 2020-09-02.

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

När föreningen förvärvade sin fastighet 2021-10-25, och det gjordes det genom s.k. paketering. Det betyder att föreningen köpte ett aktiebolag som ägde fastigheten. Föreningen har sen överfört fastigheten till föreningen genom fusion. Om föreningen skulle sälja sin fastigheten finns en latent skatteskuld.

Föreningens fastighet Nyköping Koggen 8 byggdes under 2021/2022 av Maison Forte AB och är belägen i Nyköpings kommun.

På fastigheten finns det ett bostadshus med 12 lägenheter och 12 carportar.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 2 rum o kök
- 11 st 3 rum o kök

Total bostadsyta : 977 m²

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktig inkomst, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från tidigare år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Varje lägenhet skall dock ha egen hemförsäkring.

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren från värdeåret 2022. Dock blir det fastighetsskatt för räkenskapsår 2022 eftersom byggnaden inte var färdigställd förrän 2022-06-²⁰²²

Styrelsen

Styrelsen har under 2022 haft 3 styrelsemöten samt ett konstituerade möte efter extra föreningsstämman 2022-08-18, då interimsstyrelsen ersattes.

Styrelsen har sedan extra stämma 2022-08-18 bestått av:

ordförande	Leif Darberg
ledamot	Daniel Öberg
ledamot	Alcides Viamontes Esquivel
suppleant	Siv Ahlin

Vald revisor:

revisor Marie Andersson, PWC

Fastighetens status

Föreningens byggnad togs i bruk juni 2022. Den tekniska statusen 2022-12-31 på byggnadens olika delar är 2022 på alla delar eftersom byggnaden togs i bruk 2022 första gången. Styrelsen har inte än upprättat någon underhållsplan.

Energibalansberäkning är upprättad enligt gällande regler 2022 då föreningen övertog ansvaret för fastigheten.
OVK besiktning är utförd.

Lägenhetsförteckningen administreras av Köpings Redovisningsbyrå AB.

Föreningen har sitt säte i Nyköping. *umm*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar och alla lägenheter är upplåta under juni 2022, vilket är första gången lägenheterna upplåts.

Under 2022 har ingen lägenhet bytt ägare efter upplåtelsen.

Styreslen har inte bundit räntan på föreningens fastighetslån 2022-12-31, eftersom man inte kunde förutspå de stora ränteökningar som sen kom. Styrelsen anser att det nu är bäst att avvakta att räntan sjunker innan man binder räntan på en acceptabel nivå.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 29,0% från 2023-01-01 för att möta den ökade kostnadsutvecklingen på ränte- och energikostnader. Styrelsen har också aviserat ytterligare höjning från 2023-04-01 med 21,7% eftersom räntekostnaden fortsatt att öka efter 2023-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras följande avgifter för att täcka föreningens kostnad när nedanstående händelsen inträffar:

- vid överlåtelse av bostadrätten debiteras säljaren expeditionsavgift, 2,5% av prisbasbeloppet,
- pantsättningsavgift vid varje pantsättning, 1,5% av prisbasbeloppet,
- påminnelseavgift vid sen betalning debiteras med SEK 60,-
- avgiften för andrahandsupplåtelse får per år uppgå till 10,0% av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet 2023 är SEK 52 500,- (48 300,-)

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2020/21 (16 mån)
Nettoomsättning	408	0
Resultat efter finansiella poster	-17	-3
Soliditet (%)	72,3	0,0
Reservering till Yttre fond	0	0
Årsavgift per m ² SEK	706	0
Lån per m ² SEK	13 360	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Flerårsöversikt

Årsavgift per m² SEK beräknas på räkenskapsårets debiterade avgifter, och Lån per m² SEK beräknas på föreningens skuld på balansdagen. Beloppen anges i SEK. *MM*

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång			-3 029	-3 029
Inbetalning medlemsinsats	35 759 100			35 759 100
Disposition av föregående års resultat:		-3 029	3 029	0
Årets resultat			-17 394	-17 394
Belopp vid årets utgång	35 759 100	-3 029	-17 394	35 738 677

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 029
årets förlust	-17 394
	-20 423

behandlas så att i ny räkning överföres	-20 423
	-20 423

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

MMA

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-09-02 -2021-12-31 (16 mån)
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		407 812	0
Övriga rörelseintäkter	2	469 209	725 215
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		877 021	725 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-169 731	-484 981
Övriga externa kostnader		-46 379	-15 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-141 421	0
Summa rörelsekostnader		-357 531	-499 981
Rörelseresultat		519 490	225 234
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246 042	335 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 926	-563 613
Summa finansiella poster		-536 884	-228 263
Resultat efter finansiella poster		-17 394	-3 029
Resultat före skatt		-17 394	-3 029
Årets resultat		-17 394	-3 029

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	48 584 167	435 395
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	27 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		48 584 167	27 435 395

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	0	15 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	15 000 000
Summa anläggningstillgångar		48 584 167	42 435 395

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		164 299	122 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 964	247 154
Summa kortfristiga fordringar		172 263	369 654

Kassa och bank

Kassa och bank		697 309	836 325
Summa kassa och bank		697 309	836 325
Summa omsättningstillgångar		869 572	1 205 979

SUMMA TILLGÅNGAR

49 453 739

43 641 374

umj

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 759 100

0

Summa bundet eget kapital

35 759 100

0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 029

0

Årets resultat

-17 394

-3 029

Summa fritt eget kapital

-20 423

-3 029

Summa eget kapital

35 738 677

-3 029

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

13 109 353

42 431 196

Summa långfristiga skulder

13 109 353

42 431 196

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

130 848

0

Leverantörsskulder

1 000

477 191

Skulder till koncernföretag

0

136 600

Skatteskulder

84 760

6 920

Övriga skulder

116 758

568 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

272 343

23 996

Summa kortfristiga skulder

605 709

1 213 207

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 453 739

43 641 374

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Föreningen tillämpar nedanstående avskrivningstider fr.o.m. att upplåtelsen av lägenheterna skett.

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Föreningens intäkter avser kostnader som ingår i byggentreprenaden men fakturerats föreningen. Dessa kostnader har föreningen vidarefakturerat till Maison Forte AB.

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2020-09-02 -2021-12-31
Uppvärmning	25 615	122 500
El	5 684	0
Vatten och avlopp	17 913	355 561
Fastighetsskötsel	16 702	0
Övriga kostnader fastighet	103 817	6 920
	169 731	484 981

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 435 395	0
Inköp	6 290 193	27 435 395
Omklassificeringar	15 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 725 588	27 435 395
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-141 421	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 421	0
Utgående redovisat värde	48 584 167	27 435 395
Taxeringsvärden byggnader	16 000 000	0
Taxeringsvärden mark	3 460 000	1 730 000
	19 460 000	1 730 000
Bokfört värde byggnader	33 475 467	27 435 395
Bokfört värde mark	15 108 700	
	48 584 167	27 435 395

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar Omklassificerad till byggnad.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 000 000	
Inköp		27 000 000
Omklassificeringar	-27 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	27 000 000
Utgående redovisat värde	0	27 000 000

Not 6 Andelar i koncernföretag

Omklassificering till byggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000 000	
Inköp		15 000 000
Omklassificeringar	-15 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 000 000
Utgående redovisat värde	0	15 000 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om SEK 13 240 200,- redovisas under följande poster i balansräkningen. Skulden enligt banken per 2022-12-31 är SEK 13 240 200,- vilket beror på att banken debiterat räntan före årsskiftet men föreningen betalade räntan och amortering efter årsskiftet. Den skuld som nedan beräknas som långfristig eller kortfristig beräknas på den skuld, (SEK 13 052 288,-), som det blivit om föreningen betalt fakturan före årsskiftet.

Långfristig skuld föregående år avser byggnadskreditiv om är reglerad under 2022.

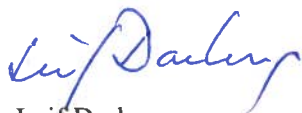
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 921 440	42 431 196
	12 921 440	42 431 196
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	130 848	
	130 848	

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 616 000	13 616 000
	13 616 000	13 616 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Nyköping den 22 mars 2023



Leif Darberg
Ordförande



Daniel Öberg



Alcides Viamontes Esquivel

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *17 april 2023*



Marie Andersson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östersjösnäcken org.nr 769638-9639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östersjösnäcken för år 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 31 december 2022 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Östersjösnäcken för år 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 *Revisorans 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.

Arboga den 17 april 2023



Marie Andersson
Godkänd revisor