

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Klappbryggan
769635-4435

Räkenskapsåret
2021-05-01--2022-04-30

Innehåll	Sida
*förvaltningsberättelse	2
*resultaträkning	4
*balansräkning	5
*noter	7

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klappbryggan avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01--2022-04-30. Bolagets organisationsnummer är 769635-4435.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Klappbryggan bildades 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätthavare. Föreningen äger även ett antal hyresrätter för uthyrning till externa hyresgäster.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Österåker Tuna 3:85 som uppfördes 2004. Fastigheten består av 77 lägenheter, varav 66 avser bostadsrätter samt 11 hyresrätter. Till fastigheten hör även 40 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar samt externt.

Byggnaden består av 3 punkthus med bottenvåning samt 4 våningar. Sex stycken 2 plansbyggnader i radhusform.

Två av dess är 3-plans byggnader. Ett antal 1-plans komplementbyggnader för garage, sophantering samt driftcentraler.

Uthyrningsbar area är de 77 bostadslägenheterna om en total yta av 5 694 kvm. Total tomtareal är 7 608 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Svefab om teknisk förvaltning. Avtalet gäller löpande.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Gorson Invest AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tom 23-03-30.

Övrig förvaltning, löpande

Lokalvård	ABSS AB
Hissar	Elevator AB
Sopsortering/hämtning	Remondis AB
TV-operatör	Telenor AB
Vatten/Sophämtning	Roslagsvatten
Fjärrvärme	EON

Styrelseledamöter

Göran Sonnesjö	Ordförande
Stefan Laurentii	Ledamot
Suzanna Eineman	Ledamot
Daniel Oetterli	Ledamot
Catharina Arvidsson	Ledamot
Susanna Sandström	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen alt två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ytterligare 6 hyresgäster förvärvat sin bostad.
Föreningen har även sålt 4 vakanta lägenheter externt.

Insatser från nya medlemmar samt försäljning av vakanta lägenheter, som togs över vid ombildningen, har möjliggjort en amortering av lånen med 20 Miljoner kronor.

Koncernföretaget Tuna 3:85, med organisations nummer 559294-8656, har likviderats.

Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
IB 2021-05-01	116 715 127			61 583	116 776 710
Inbetalda insatser under året	12 548 461				12 266 129
Upplåtelseavgifter	7 459 816				7 459 816
Avsättning till fond för yttre underhåll		286 600	-286 600		0
Behandling av föregående års resultat			61 583	-61 583	
Årets resultat				-282 332	-282 332
UB 2022-04-30	136 723 404	286 600	-225 017	-282 332	136 220 323

	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Flerårsöversikt		
Nettoomsättning	4 730 736	478 305
Resultat efter finansiella poster	-180 337	61 583
Soliditet (%)	69%	59%
Kassalikviditet	15%	314%

Förslag till vinstdisposition**Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel**

Balanserat resultat	-225017
Årets resultat	-282 332
Totalt	-507 349
Balanseras i ny räkning	-507 349
Totalt	-507 349

Resultaträkning		Not	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30	4(10)
Rörelseintäkter		3			
Avgifter och hyror			4 466 974	459 380	
Parkeringsavgifter			247 790	18 925	
Övriga intäkter			15 972	0	
Nettoomsättning			4 730 736	478 305	
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader		4	-2 541 815	-208 357	
Administrations kostnader		5	-335 228	-27 366	
			-2 877 043	-235 723	
Driftöverskott			1 853 693	242 582	
Avskrivningar av materiella anläggning- stillgångar		6	-1 631 408	-135 951	
Nedskrivning av aktier			-10 300		
Rörelseresultat			211 985	106 631	
Räntekostnader			-494 317	-45 048	
Resultat efter finansiella poster			-282 332	61 583	
Skattekostnad			0	0	
Årets resultat			-282 332	61 583	

Balansräkning				5(10)
	Not	2022-04-30	2021-04-30	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	6	192 447 891	194 079 299	
Summa materiella anläggningstillgångar		192 447 891	194 079 299	
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	7	0	25 000	
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25 000	
Summa anläggningstillgångar		192 447 891	194 104 299	
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Övriga kortfristiga fordringar		22 310	0	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 313	198 617	
Summa kortfristiga fordringar		126 623	198 617	
Kassa och bank		4 501 792	5 188 838	
Summa omsättningstillgångar		4 628 415	5 387 455	
Summa tillgångar		197 076 306	199 491 754	

Balansräkning

6(10)

	Not	2022-04-30	2021-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 723 404	116 715 127
Avsättning till fond för yttre underhåll		286 600	0
Summa bundet eget kapital		137 010 004	116 715 127
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-282 332	61 583
Balanserat resultat		-225 017	0
Summa fritt eget kapital		-507 349	61 583
Summa eget kapital		136 502 655	116 776 710
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 551 357	81 000 000
Summa långfristiga skulder		29 551 357	81 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 073 883	
Leverantörsskulder		156 030	0
Övriga kortfristiga skulder		175 304	434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		617 077	1 714 610
Summa kortfristiga skulder		31 022 294	1 715 044
Summa eget kapital och skulder		197 076 306	199 491 754

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10

Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Andelar i dotterföretag

När bolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterföretag.

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Fastigheten skrivs av med 1% per år.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Utgifter för löpande underhåll samt reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Resultat efter finansiella poster

Soliditet (%)

Kassalikviditet

Föreningens intäkter

Föreningens resultat

Eget kapital dividerat med tillgångar

Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas av direkt.

Not 3	Rörelseintäkter	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Avgifter		2 991 954	229 511
Hyror		1 475 020	229 869
Parkeringsintäkter		247 790	18 925
Övriga intäkter		15 972	0
		4 730 736	478 305
Not 4	Fastighets kostnader		
Driftskostnader			
Värme samt el		-783 270	-61 760
Vatten		-591 934	-18 106
Renhållning		-45 032	-6 176
Försäkring		-69 751	-6 187
Reparation och underhåll		-795 312	-103 241
Fastighetsskatt		-228 161	-9 342
Väggavgift		-28 355	-3 545
		-2 541 815	-208 357
Not 5	Administrations kostnader		
Ekonomisk förvaltning ink revisorer		-115 613	-17 938
Programvaror		-1 485	-1 456
Tele		-32 832	-3 384
Hemsida		-23 344	-1 863
Övrigt		-58 500	-2 725
Bankkostnader		-6 254	0
Personalkostnader		-97 200	0
		-335 228	-27 366
Not 6	Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde			
Byggnader		163 140 810	163 140 810
Mark		31 074 440	31 074 440
Summa anskaffningsvärde		194 215 250	194 215 250
Akkumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-135 951	0
Årets avskrivningar		-1 631 408	-135 951
Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 767 359	-135 951
Planenligt restvärde vid periodens slut		192 447 891	194 079 299
Taxeringsvärde			
Byggnad		88 000 000	110 690 000
Mark		31 716 000	21 984 000
		119 716 000	132 674 000

Noter

9(10)

Not 7**Andelar i koncern företag**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Årets förvärvade andelar	0	25 000
Årets sålda/nedskrivna andelar	-25 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	25 000

Not 8**Långfristiga skulder**

Kreditinstitut	Ränta	Bundet tom	2022-04-30	2021-04-30
SHB	0,66%	Rörligt	0	-50 413 930
SHB	0,48%	2023-03-30	0	-14 793 035
SHB	0,90%	2026-03-30	-14 645 107	-14 793 035
SHB	10,00%	Rörligt	0	-1 000 000
SHB	0,89%	2024-12-30	-14 906 250	0
Totalt			-29 551 357	-81 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder.

Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 30 073 883 kronor

Noter 10(10)

Not 9	Ställda säkerheter	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckningar		80 000 000	80 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Åkersberga enligt digital signatur
Klappbryggan BRF

Göran Sonnesjö
Ordförande

Stefan Laurentii
Ledamot

Suzanna Eineman
Ledamot

Daniel Oetterli
Ledamot

Catharina Arvidsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Klappbryggan**
Org.nr 769635-4435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klappbryggan för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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 2022-04-30 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 Bostadsrättsföreningen Klappbryggan för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30 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.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DANIEL ALOIS OETTERLI

Styrelseledamot

Serienummer: 19661224xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2022-10-10 17:19:18 UTC



GÖRAN SONNESJÖ

Styrelseledamot

På uppdrag av: Retora Revision & Rådgivning

Serienummer: 19590809xxxx

IP: 194.68.xxx.xxx

2022-10-10 17:24:11 UTC



SUZANNA EINEMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19870723xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-10-10 17:46:05 UTC



CATHARINA ARVIDSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19520909xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2022-10-10 18:00:48 UTC



STEFAN LAURENTII

Styrelseledamot

Serienummer: 19650206xxxx

IP: 185.244.xxx.xxx

2022-10-10 18:05:27 UTC



TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19690605xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2022-10-10 18:55:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: X58TZ-AK8V5-ALCXP-KQP25-2XLGF-PF345

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>