

**Brf Fullriggaren Kanalstaden**  
**Org nr 769629-0217**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Palm	Ordförande	2023
Helena Cronberg	Ledamot	2023
Johan Hammarberg	Ledamot	2023
Doris Vogel	Ledamot	2023
Per Nordin	Ledamot	2023
Monika Olsson	Suppleant	2023
Kjell Andersson	Suppleant	2023

Vid extra föreningsstämma 2022-01-11 beslutat att installera solceller.

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 Öhrlings PricewaterhouseCoopers Västerås och Owe Mårtensson. Som revisorssuppleant valdes representant från Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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 m<sup>2</sup>, och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 205 m<sup>2</sup>.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Kommunal boendeparkering finns i kringområdet.

I fastigheten finns cykelrum, städtrum, 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*

- Styrelsen har beslutat om oförändrade medlemsavgifter.
- Solcellerna försenades några månader och från 1 oktober 2022 har anläggningen gått på 100%. Under 2022 har anläggningen levererat 2,31 mWh till hela fastigheten, vilket innebär 1 059 kg sparade CO2-utsläpp.

**Flerårsöversikt**

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 312 180	3 077 273	3 048 245	3 295 939
Resultat efter finansiella poster	kr	-125 147	-323 330	-104 533	99 006
Soliditet	%	78	78	78	78
Likviditet	%	228	264	240	229
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	674	674	674	674
Skuldsättning per kvm	kr	8 962	9 063	9 198	9 363
Energikostnad per kvm	kr	175	182	137	137
Räntekänslighet	%	14,0	14,1	14,4	14,6
Sparande per kvm	kr	264	228	263	319

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	42 447 000	94 003 000	1 150 932	-507 391	-323 330
Reservering till yttre fond			124 900	-124 900	
Ianspråktagande av yttre fond			-70 961	70 961	
Balansering av föregående års resultat				-323 330	323 330
Årets resultat					-125 147
Belopp vid årets utgång	42 447 000	94 003 000	1 204 871	-884 660	-125 147

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-884 660
Årets resultat	-125 147
	<hr/>
	-1 009 807

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll (30 kr/kvm, enligt styrelsebeslut)	124 900
I ny räkning balanseras	-1 134 707
	<hr/>
	-1 009 807

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-125 147
Dispositioner	-124 900
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-250 047

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 329 771
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 312 180	3 077 274
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 312 180</b>	<b>3 077 274</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 516 951	-1 475 996
Periodiskt underhåll	4	0	-70 961
Övriga externa kostnader	5	-158 390	-128 302
Arvoden och personalkostnader	6	-137 101	-139 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 222 229	-1 199 706
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 034 671</b>	<b>-3 014 092</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>277 509</b>	<b>63 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 289	12 918
Räntekostnader		-412 945	-399 430
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 656</b>	<b>-386 512</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-125 147</b>	<b>-323 330</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-125 147</b>	<b>-323 330</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-125 147	-323 330
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	70 961
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-124 900	-124 900
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-250 047</b>	<b>-377 269</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	171 897 944	172 258 526
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>171 897 944</u>	<u>172 258 526</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>171 897 944</b>	<b>172 258 526</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		61	1
Övriga fordringar	9	55 929	47 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 448	45 365
Klientmedel i SHB		2 803 638	2 827 525
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 899 076</u>	<u>2 919 932</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 899 076</b>	<b>2 919 932</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>174 797 020</b>	<b>175 178 458</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		136 450 000	136 450 000
Fond för yttre underhåll		1 204 871	1 150 932
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>137 654 871</u>	<u>137 600 932</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-884 660	-507 391
Årets resultat		-125 147	-323 330
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 009 807</u>	<u>-830 721</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>136 645 064</b>	<b>136 770 211</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	22 082 073	30 627 645
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>22 082 073</b></u>	<u><b>30 627 645</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	15 218 500	7 090 928
Leverantörsskulder		4 157	54 965
Skatteskulder		4 207	1 343
Övriga skulder	12	18 431	20 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		824 588	612 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>16 069 883</b></u>	<u><b>7 780 602</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>174 797 020</b>	<b>175 178 458</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	277 509	63 182
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 222 229	1 199 706
Erhållen ränta	10 289	12 918
Erlagd ränta	-412 945	-399 430
	<b>1 097 082</b>	<b>876 376</b>
Ökning/minskning kundfordringar	0	1 629
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 031	-9 261
Ökning/minskning leverantörsskulder	-50 808	-157 709
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	212 517	65 731
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 255 760</b>	<b>776 766</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-861 647	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-861 647</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-418 000	-563 812
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-418 000</b>	<b>-563 812</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-23 887</b>	<b>212 954</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 827 525</b>	<b>2 614 571</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 803 638</b>	<b>2 827 525</b>



## 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)
Stenläggning	5 år	(t.o.m. år 2021)
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 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.

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

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

#### 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.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 666 568	2 666 568
Hyror lokaler	368 508	358 428
Vattenavgifter	45 633	56 832
Elavgifter	89 438	69 459
Kabel-TV avgifter	124 080	124 080
Övriga hyrestillägg	28 536	24 120
Övriga intäkter	14	0
<b>Brutto</b>	<b>3 322 777</b>	<b>3 299 487</b>
Avgiftsfri månad	0	-222 214
Avgiftsnedsättning	-10 156	0
Övriga vakanser hyresförluster	-440	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 312 181</u></b>	<b><u>3 077 273</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	188 366	178 790
Reparationer, löpande underhåll	210 171	161 933
Elavgifter	256 242	261 894
Uppvärmning	243 283	251 810
Vatten och avlopp	228 035	243 240
Renhållning	125 634	147 545
Försäkringar	49 965	47 469
Kabel-TV / Internet	125 685	123 753
Övriga fastighetskostnader	61 131	35 522
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 440	24 040
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 516 952</u></b>	<b><u>1 475 996</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Filterbyte	0	17 684
Stamspolning	0	53 277
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>70 961</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 957	0
Kontorsmaterial	2 935	558
Porto	120	278
Revision	24 800	29 800
Föreningsmöten	10 500	3 239
Ekonomisk och administrativ förvaltning	54 276	52 419
Övriga förvaltningskostnader	8 413	2 591
Konsultarvoden	9 199	0
Övriga externa tjänster	40 230	33 517
Medlems- och föreningsavgifter	5 960	5 900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>158 390</b>	<b>128 302</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	100 000	90 000
*Arvode valberedning	10 000	20 000
Sociala kostnader	26 905	28 979
Kostnadsersättning	196	148
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>137 101</b>	<b>139 127</b>

\*Periodisering anledning till högre kostnad 2021.

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 186	12 855
Övriga ränteintäkter	103	63
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>10 289</b>	<b>12 918</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 592 828	136 592 828
Inköp/Aktiveringar	861 647	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 454 475	136 592 828
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 180 317	-4 980 611
Årets avskrivningar	-1 222 229	-1 199 706
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 402 546	-6 180 317
Utgående planenligt värde	<u>130 051 929</u>	<u>130 412 511</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 846 015	41 846 015
Utgående planenligt värde	41 846 015	41 846 015
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>171 897 944</u></b>	<b><u>172 258 526</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	89 475 000	65 986 000
Taxeringsvärde mark	19 969 000	18 218 000
	<hr/>	<hr/>
	109 444 000	84 204 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	106 600 000	81 800 000
Lokaler	2 844 000	2 404 000
	<hr/>	<hr/>
	109 444 000	84 204 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	52	39
Övriga fordringar	55 877	47 002
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>55 929</u></b>	<b><u>47 041</u></b>

**Not 10 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	2023-07-19	7 490 000
Nordea Hypotek	0,78	2024-07-17	7 698 205
Nordea Hypotek	0,75	2025-08-19	7 970 940
Nordea Hypotek	3,26	2024-10-16	6 672 928
Stadshypotek	1,33	2023-07-30	7 468 500
Summa skulder till kreditinstitut			37 300 573
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-418 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 800 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			22 082 073
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			35 210 573

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>41 500 000</b>	<b>41 500 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	18 431	20 862
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>18 431</u></b>	<b><u>20 862</u></b>

Österåker den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jan Palm  
Ordförande

Helena Cronberg

Johan Hammarberg

Doris Vogel

Per Nordin

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Byman  
Auktoriserad revisor

Owe Mårtensson  
Föreningsvald revisor

# Deltagare

**JAN PALM** 195705310075 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-13 17:24:17 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Erik Palm

Datum

Jan Palm

Leveranskanal: E-post

**JOHAN HAMMARBERG** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-13 21:07:46 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Bengt Hammarberg

Datum

Johan Hammarberg

Leveranskanal: E-post

**HELENA CRONBERG** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-14 08:42:22 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Helena Elisabeth Cronberg

Datum

Helena Cronberg

Leveranskanal: E-post

**PER NORDIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-14 12:03:55 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER NORDIN

Datum

Per Nordin

Leveranskanal: E-post

**DORIS VOGEL** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-17 12:38:11 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: DORIS VOGEL

Datum

Doris Vogel

Leveranskanal: E-post

**OWE MÅRTENSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-17 14:40:46 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: OWE MÅRTENSSON

Datum

Owe Mårtensson

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-18 07:16:09 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Martin Byman

Datum

Martin Byman

Leveranskanal: E-post