

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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 2021-06-08 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Palm	Ordförande	2022
Helena Cronberg	Ledamot	2022
Johan Hammarberg	Ledamot	2022
Annika Nylén	Ledamot	2022
Per Nordin	Ledamot	2022
Kjell Andersson	Suppleant	2022
Ulf Hultman	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 10 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 reviorssuppleant 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 lekmannarevisor.

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 9 bostadsrätter överlåtit.

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.

**Flerårsöversikt**

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	3 077 273	3 048 245	3 295 939	3 197 920
Resultat efter finansiella poster	kr	-323 330	-104 533	99 006	115 406
Soliditet	%	78	78	78	77
Likviditet	%	264	240	229	224
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	674	674	674	674
Låneskuld per totala kvm	kr	9 063	9 198	9 363	9 543
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	61	34	51	78

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**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	817 812	-69 738	-104 533
Reservering till yttre fond			333 120	-333 120	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-104 533	104 533
Årets resultat					-323 330
Belopp vid årets utgång	42 447 000	94 003 000	1 150 932	-507 391	-323 330

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-507 391
Årets resultat	-323 330
	<hr/>
	-830 721

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll (30 kr/kvm, enligt styrelsebeslut)	124 900
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-70 961
I ny räkning balanseras	-884 660
	<hr/>
	-830 721

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-323 330
Dispositioner	-53 939
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-377 269
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 204 871
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 077 274	3 048 245
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 077 274</b>	<b>3 048 245</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 475 996	-1 270 930
Periodiskt underhåll	4	-70 961	0
Övriga externa kostnader	5	-128 302	-136 908
Arvoden och personalkostnader	6	-139 127	-124 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 199 706	-1 199 706
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 014 092</b>	<b>-2 732 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>63 182</b>	<b>316 166</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 918	11 141
Räntekostnader		-399 430	-431 840
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-386 512</b>	<b>-420 699</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-323 330</b>	<b>-104 533</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-323 330</b>	<b>-104 533</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-323 330	-104 533
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		70 961	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-124 900	-333 120
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-377 269</b>	<b>-437 653</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	172 258 526	173 458 232
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>172 258 526</u>	<u>173 458 232</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>172 258 526</b>	<b>173 458 232</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1	1 630
Övriga fordringar	9	47 041	45 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 365	37 364
Klientmedel i SHB		2 827 525	2 614 571
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 919 932</u>	<u>2 699 346</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 919 932</b>	<b>2 699 346</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>175 178 458</b>	<b>176 157 578</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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		1 150 932	817 812
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>137 600 932</u>	<u>137 267 812</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-507 391	-69 738
Årets resultat		-323 330	-104 533
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-830 721</u>	<u>-174 271</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>136 770 211</b>	<b>137 093 541</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	30 627 645	29 669 086
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>30 627 645</b></u>	<u><b>29 669 086</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 090 928	8 613 299
Leverantörsskulder		54 965	212 674
Skatteskulder		1 343	3 979
Övriga skulder	12	20 862	38 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		612 504	526 864
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>7 780 602</b></u>	<u><b>9 394 951</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>175 178 458</b>	<b>176 157 578</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)

#### 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).

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 666 568	2 666 568
Hyror lokaler	358 428	357 444
Vattenavgifter	56 832	50 216
Elavgifter	69 459	53 099
Kabel-TV avgifter	124 080	124 080
Övriga hyrestillägg	24 120	24 120
Bidrag för hyresnedsättning	0	6 516
Övriga intäkter	0	4 706
Brutto	<u>3 299 487</u>	<u>3 286 749</u>
Avgiftsfri månad	-222 214	-222 214
Hyresnedsättning p.g.a. Corona	0	-16 290
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 077 273</u></b>	<b><u>3 048 245</u></b>



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	178 790	161 479
Reparationer, löpande underhåll	161 933	179 881
Elavgifter	261 894	259 254
Uppvärmning	251 810	141 127
Vatten och avlopp	243 240	169 846
Renhållning	147 545	140 099
Försäkringar	47 469	45 446
Kabel-TV / Internet	123 753	123 318
Övriga fastighetskostnader	35 522	26 441
Fastighetsavgift/fastighetskatt	24 040	24 040
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 475 996</u></b>	<b><u>1 270 931</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Filterbyte	17 684	0
Stamspolning	53 277	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>70 961</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	13 164
Kontorsmaterial	558	2 467
Porto	278	220
Revision	29 800	18 780
Föreningsmöten	3 239	8 190
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 419	50 313
Övriga förvaltningskostnader	2 591	5 390
Konsultarvoden	0	6 189
Övriga externa tjänster	33 517	26 416
Medlems- och föreningsavgifter	5 900	5 780
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>128 302</u></b>	<b><u>136 909</u></b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	90 000	100 000
*Arvode valberedning	20 000	10 000
Sociala kostnader	28 979	14 535
Kostnadsersättning	148	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b><u>139 127</u></b>	<b><u>124 535</u></b>

\*Periodisering anledning till högre kostnad 2021.

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 855	11 141
Övriga ränteintäkter	63	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>12 918</u></b>	<b><u>11 141</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 592 828	136 481 897
Inköp/Aktiveringar	0	110 931
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 592 828	136 592 828
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 980 611	-3 780 905
Årets avskrivningar	-1 199 706	-1 199 706
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 180 317	-4 980 611
Utgående planenligt värde	<u>130 412 511</u>	<u>131 612 217</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>172 258 526</u></b>	<b><u>173 458 232</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	65 986 000	65 986 000
Taxeringsvärde mark	18 218 000	18 218 000
	<hr/>	<hr/>
	84 204 000	84 204 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	81 800 000	81 800 000
Lokaler	2 404 000	2 404 000
	<hr/>	<hr/>
	84 204 000	84 204 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	39	9
Övriga fordringar	47 002	45 772
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>47 041</u></b>	<b><u>45 781</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</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	7 570 000
Nordea Hypotek	0,78	2023-07-30	7 778 205
Nordea Hypotek	0,75	2025-08-19	8 050 940
Nordea Hypotek	1,46	2022-08-17	6 772 928
Stadshypotek	1,33	2023-07-30	7 546 500
Summa skulder till kreditinstitut			37 718 573
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			-6 672 928
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			30 627 645
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			35 628 573

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	20 862	20 216
Övriga kortfristiga skulder*	0	17 919
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>20 862</u></b>	<b><u>38 135</u></b>

\*Ej utbetald hyresnedsättning med tillhörande momsskuld.

Österåker den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jan Palm  
Ordförande

Helena Cronberg

Johan Hammarberg

Annika Nylén

Per Nordin

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor

Owe Mårtensson  
Föreningsvald revisor

# Deltagare

## JAN PALM Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Erik Palm

jan palm  
jan.palm@hotmail.se

2022-03-10 10:20:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## JOHAN HAMMARBERG Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Bengt Hammarberg

Johan Hammarberg  
johan.hammarberg@telia.com

2022-03-10 21:27:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## ANNIKA NYLÉN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA NYLÉN

Annika Nylén  
annika.nylen5@icloud.com

2022-03-11 07:27:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## PER NORDIN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER NORDIN

Per Nordin  
p.nordin@bahnhof.se

2022-03-14 15:31:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## HELENA CRONBERG Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Helena Elisabeth Cronberg

Helena Cronberg  
h.cronberg@icloud.com

2022-03-16 06:15:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**OWE MÅRTENSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: OWE MÅRTENSSON

Owe Mårtensson  
owe@omr.se

***2022-03-16 13:17:18 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**HELENE ELLINGSEN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen  
helene.ellingsen@pwc.com

***2022-03-18 15:56:01 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post