



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Flaggspelet Kanalstaden

769635-4393

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flaggspelet Kanalstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Österåkers kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:198 i Österåkers kommun.

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 55 bostadslägenheter, totala boarea ca. 4 606/m² och fyra lokaler med en total lokalarea om ca 142 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik genom portiken.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattninglägenhet som medlemmarna kan hyra.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Fotterapeut	Salong	Ja	35	2025-04-30
Team Marin	Kontor	Ja	32	2025-12-31
Team Marin	Kontor	Ja	43	2025-12-31
Team Marin	Kontor	Ja	32	2025-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har erhållit 1 109 620 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) under 2020 hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Enligt beslut på särskild föreningsstämma, november 2020, har ombyggnad av husets elstruktur skett. Från den 29/6 2021 är hela fastigheten att betrakta som en elförbrukare med ett abonnemang. De enskilda medlemmarnas fasta kostnader minskar härmed väsentligt. Självkostnaden för förbrukning och ombyggnad debiteras i samband med bostadsrättavgiften enligt beslut på stämman.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 726 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 40 kr/m³. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från och med 1 januari 2023 med 5% och varmvattenkostnaden med 25% till 50 kr/m³.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2019. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler till och med avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår fullt fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Svealands Fastighetsteknik AB om teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden.

Kostnaden från år sex beräknas till 60 000 kr per år. Även Köldmediekontroll ingår under garantitiden och kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft för avsikt att ändra i stadgarna gällande styrelsesammansättning till att styrelsens sammansättning ska vara sju ordinarie ledamöter och inga suppleanter. Det blev dock fel genom att besluten för denna stadgeändring inte blev likalydande på stämmorna 2021 och 2022. Det valdes på stämman 2022 (i god tro) sju ordinarie ledamöter. Misstaget upptäcktes en tid efter stämman 2022 att de formella kraven för stadgeändringen inte hade uppfyllts. Styrelsen har därför haft en extrastämma i januari 2023 gällande stadgeändringen och planerar att rösta om det på årsstämman 2023 för att uppnå de formella kraven.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 975 000 kronor (1 300 000 kronor) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. En amortering om 375 000 ingick omläggningen av ett lån i oktober 2022. Från januari 2023 är den årliga amorteringen åter 1 300 000 kronor.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 269 115 000 kr inklusive markkostnad.

Under året har tre (fyra) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att inga (inga) lägenheter fått upplåtas i andra hand.

Nya väsentliga avtal

Avtal har tecknats med Svealands Fastighetsteknik AB om teknisk förvaltning.

Planerade åtgärder kommande år

En mobilantennanläggning är under montering på fastighetens tak i mars 2023. Om detta skrevs hyresavtal 2021 med företaget Net4Mobility HB. Avtalet gäller i första hand till 2031-04-30 och kan förlängas i 5-årsperioder. Föreningen erhåller en årlig hyra om 30 000 kr med indexförändring enligt KPI, bastal oktober 2020. Denna nya hyresgäst med en avsevärd elförbrukning kommer att anslutas till vårt system för "Gemensam el".

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut är 86.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2022 haft följande sammansättning:

Björn Olsson	ledamot	ordförande
Elisabeth Dighem	ledamot	
Bo Zettergren	ledamot	
Madeleine Lindstein	ledamot	
Ing-Marie Pettersson	ledamot	
Sten Astesson	suppleant	
Lars Lundmark	suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Roger Folhammar som ledamot och Håkan Flink som suppleant ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen.

Styrelsen har under året hållit elva (elva) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision AB

Ordinarie Erik Davidsson Huvudansvarig

Suppleant Joakim Häll

Valberedning

Kerstin Folhammar

Sammankallande

Eva Westling

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 oktober 2017.

Nyckeltal (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	4 006	3 710
Resultat efter finansiella poster	-312	-375
Soliditet (%)	81,32	81,12
Lån per kvm boarea kr	10 513	10 796
Lån per kvm bo-och lokalarea kr	10 199	10 743
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea kr	57 279	57 628
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,28	1,19
Fastighetens belåningsgrad (%)	18,40	18,70

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	115 290 000	101 835 000	171 318	-198 954	-375 341
Disposition av föregående års resultat:			142 440	-517 781	375 341
Årets resultat					-311 977
Belopp vid årets utgång	115 290 000	101 835 000	313 758	-716 735	-311 977

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-716 735
Årets resultat	-311 977
	-1 028 712

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	142 440
Balanseras i ny räkning	-1 171 152
	-1 028 712

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 005 707	3 710 023
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 875
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 005 707	3 712 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 483 884	-1 094 057
Övriga externa kostnader	5	-216 269	-476 022
Personalkostnader	6	-111 330	-64 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 872 594	-1 849 506
Summa rörelsekostnader		-3 684 077	-3 484 323
Rörelseresultat		321 630	228 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		322	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-633 929	-604 043
Summa finansiella poster		-633 607	-603 916
Resultat efter finansiella poster		-311 977	-375 341
Resultat före skatt		-311 977	-375 341
Årets resultat		-311 977	-375 341

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	263 828 184	265 607 778
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		263 828 184	265 607 778
Summa anläggningstillgångar		263 828 184	265 607 778
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72 607	0
Övriga fordringar	9	2 121 461	1 488 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 224	51 309
Summa kortfristiga fordringar		2 276 292	1 540 124
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		17 456	15 244
Summa kassa och bank		17 456	15 244
Summa omsättningstillgångar		2 293 748	1 555 368
SUMMA TILLGÅNGAR		266 121 932	267 163 146

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		217 125 000	217 125 000
Fond för yttre underhåll		313 758	171 318
Summa bundet eget kapital		217 438 758	217 296 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-716 735	-198 954
Årets resultat		-311 977	-375 341
Summa fritt eget kapital		-1 028 712	-574 295
Summa eget kapital		216 410 046	216 722 023
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	24 700 000	39 000 000
Summa långfristiga skulder		24 700 000	39 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	24 050 000	10 725 000
Leverantörsskulder		186 553	88 671
Skatteskulder		36 130	32 280
Övriga skulder	12	59 144	10 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	680 059	584 334
Summa kortfristiga skulder		25 011 886	11 441 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 121 932	267 163 146

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och (BFNAR 2016:10)
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2019 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier	10 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 197 293	3 197 514
Bredband	145 200	144 980
Varmvatten	55 496	21 002
Hyror lokaler	286 816	265 839
Övriga hyresintäkter	182 175	79 800
Fakturerade kostnader	31 520	887
El	107 208	0
Öresavrundning	-1	1
	4 005 707	3 710 023

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	2 875
	0	2 875

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
El	462 071	259 099
Värme	309 114	274 865
Vatten	232 325	292 015
Avfall	95 180	34 126
Reparationer och underhåll	43 691	24 991
Fastighetsskötsel	20 354	26 141
Entrémattor	27 078	24 156
Fastighetsförsäkring	37 591	20 934
Bredband	145 692	118 616
Fastighetsskatt	19 750	16 380
Städ	77 524	2 734
Obligatorisk ventilationskontroll	10 561	0
Mattservice	2 953	0
	1 483 884	1 094 057

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	52 780	68 843
Teknisk förvaltning	83 678	258 445
Revision	19 880	19 880
Serviceavtal	24 722	16 055
Förbrukningsmaterial	23 878	100 648
Telekommunikation	6 336	3 873
Övriga externa kostnader	-2 214	7 926
Möteskostnad	900	350
Föreningsavgifter	6 310	0
Öresavrundning	-1	2
	216 269	476 022

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	96 603	58 335
Sociala avgifter	14 727	6 413
	111 330	64 738

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 297 652	269 115 000
Inköp	0	127 857
Omklassificeringar	0	54 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 297 652	269 297 652
Ingående avskrivningar	-3 689 874	-1 840 368
Årets avskrivningar	-1 872 594	-1 849 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 562 468	-3 689 874
Utgående redovisat värde	263 735 184	265 607 778
Taxeringsvärden byggnader	104 720 000	76 349 000
Taxeringsvärden mark	23 255 000	20 889 000
	127 975 000	97 238 000
Bokfört värde byggnader	215 464 027	217 336 621
Bokfört värde mark	48 271 157	48 271 157
	263 735 184	265 607 778

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	54 795
Omklassificeringar	0	-54 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skatt	26 404	16 092
Klientmedelskonto	2 095 057	1 472 723
	2 121 461	1 488 815

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	20 577	8 798
Varmvatten	13 946	0
Hemsida	1 648	1 649
Bredband	23 609	23 609
Mätningkostnader	8 662	8 503
Fastighetsskötsel	2 511	8 750
Ränta	11 271	0
	82 224	51 309

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	2,31	2023-10-19	9 750 000	10 725 000
Nordea Hypotek AB	1,16	2023-10-18	13 000 000	13 000 000
Nordea Hypotek AB	1,25	2024-10-16	13 000 000	13 000 000
Nordea Hypotek AB	1,29	2027-10-20	13 000 000	13 000 000
			48 750 000	49 725 000
Kortfristig del av långfristig skuld			24 050 000	10 725 000

Enligt god redovisningssed redovisas lån som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit som kortfristig skuld. Därför redovisar vi två lån med villkorsändring under 2023 om totalt 22 750 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga. Även nästa års amortering om 1 300 000 kr räknas som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas låneskulden uppgå till 42 250 000 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till entreprenör	61	61
Deposition	17 280	900
Moms	41 803	9 877
	59 144	10 838

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	94 897	94 499
Förutbetalda avgifter och hyror	409 339	371 157
Revision	24 000	24 000
Värme	48 231	58 151
El	103 592	36 527
	680 059	584 334

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Bostadsrättsföreningen Flaggspelet Kanalstaden

Österåker den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Björn Olsson
Ordförande

Elisabeth Dighem
Ledamot

Bo Zettergren
Ledamot

Madeleine Lindstein
Ledamot

Ing-Marie Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

BoRevision AB

Erik Davidsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2023 17:39

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 04.05.2023 08:30

DOCUMENT ID:

Hy5eZ0gVn

ENVELOPE ID:

SJulWCgN2-Hy5eZ0gVn

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Brf Flaggspelet Kanalstaden.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Bo Gunnar Zettergren bo.zettergren64@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2023 11:46 04.05.2023 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/04/20) IP: 217.210.164.123
MADELEINE LINDSTEIN pytte58@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2023 12:28 04.05.2023 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/29) IP: 81.227.218.74
BJÖRN OLSSON 50bjolsson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2023 12:57 04.05.2023 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/23) IP: 213.64.225.218
Kersti Elisabeth Dighem edighem@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 10:53 04.05.2023 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/08) IP: 213.64.225.117
ING-MARIE PETTERSSON ima702@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 12:57 04.05.2023 22:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/22) IP: 213.64.128.25
ERIK DAVIDSSON erik.davidsson@borevision.se	Signed Authenticated	09.05.2023 17:39 09.05.2023 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/23) IP: 176.10.144.14

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed