



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Flaggspelet Kanalstaden

769635-4393

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flaggspelet Kanalstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens fjärde 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 övernattningslägenhet 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>
Fotterapeuten	Salong	Ja	35	2022-12-30
Team Marin	Kontor	Ja	32	2022-12-30
Team Marin	Kontor	Ja	43	2022-12-30
Team Marin	Kontor	Ja	32	2022-12-30

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.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m 31 oktober 2021 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

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 2021 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.

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 tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. 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

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 300 000 kronor (975 000 kronor) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

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 fyra(12) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att inga (inga) lägenheter fått upplåtas i andra hand.

Nya väsentliga avtal

Under årets andra hälft har mycket energi lagts på att skära i föreningens kostnader genom att se över leverantörsavtal och andra återkommande kostnader. Detta har medfört att avtal om ekonomiskt förvaltning med JM@home förlängts och att avtal med ny tekniskt förvaltare samt leverantör av avfallshantering har tecknats och är gällande från 2022-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	86
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	86

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2021 haft följande sammansättning:

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

Vid föreningsstämman avgick Torbjörn Modin 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

Huvudansvarig revisor Erik Davidsson

Joakim Häll

Suppleant

Lars Westling

Internrevisor

Valberedning

Kerstin Folhammar

Sammankallande

Eva Westling

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 oktober 2017.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019
Resultat enligt resultaträkningen, tkr	-375	-128	100
Årets bokförda avskrivningar på byggnad, tkr	<u>1 850</u>	<u>1 840</u>	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	1 475	1 712	100
Årets amorteringar, tkr	<u>-1 300</u>	<u>-975</u>	<u>0</u>
Årets likvidöverskott, tkr	175	737	100

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nyckeltal (Tkr)	2021	2020
Nettoomsättning	3 710	3 643
Resultat efter finansiella poster	-375	-128
Soliditet (%)	81,12	80,37
Lån per kvm boarea	10 796	11 078
Lån per kvm boarea och lokalarea kr	10 743	10 747
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea kr	57 628	58 027
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,19	1,21
Fastighetens belåningsgrad (%)	18,70	19,10

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	28 878	71 770	-128 284
Disposition av föregående års resultat:				-128 284	128 284
			142 440	-142 440	
Årets resultat					-375 341
Belopp vid årets utgång	115 290 000	101 835 000	171 318	-198 954	-375 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-198 954
Årets resultat	-375 341
	-574 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	142 440
Balanseras i ny räkning	-716 735
	-574 295

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 710 023	3 642 559
Övriga rörelseintäkter	3	2 875	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 712 898	3 642 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 094 057	-841 066
Övriga externa kostnader	5	-476 022	-378 277
Personalkostnader	6	-64 738	-87 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 849 506	-1 840 368
Summa rörelsekostnader		-3 484 323	-3 147 036
Rörelseresultat		228 575	495 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 043	-624 562
Summa finansiella poster		-603 916	-623 807
Resultat efter finansiella poster		-375 341	-128 284
Resultat före skatt		-375 341	-128 284
Årets resultat		-375 341	-128 284

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 14	265 607 778	267 274 632
Pågående nyanläggningar	8	0	54 795
Summa materiella anläggningstillgångar		265 607 778	267 329 427

Summa anläggningstillgångar

265 607 778

267 329 427

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5 618
Övriga fordringar	9	1 488 815	2 365 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 309	24 513
Summa kortfristiga fordringar		1 540 124	2 396 091

Kassa och bank

Kassa och bank		15 244	380 938
Summa kassa och bank		15 244	380 938
Summa omsättningstillgångar		1 555 368	2 777 029

SUMMA TILLGÅNGAR

267 163 146

270 106 456

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

217 125 000

217 125 000

Fond för yttre underhåll

171 318

28 878

Summa bundet eget kapital

217 296 318

217 153 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-198 954

71 770

Årets resultat

-375 341

-128 284

Summa fritt eget kapital

-574 295

-56 514

Summa eget kapital

216 722 023

217 097 364

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 14

39 000 000

49 725 000

Summa långfristiga skulder

39 000 000

49 725 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 14

10 725 000

1 300 000

Leverantörsskulder

88 671

1 237 114

Skatteskulder

32 280

197 710

Övriga skulder

12

10 838

92 784

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

584 334

456 484

Summa kortfristiga skulder

11 441 123

3 284 092

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

267 163 146

270 106 456

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 197 514	3 191 933
Bredband	144 980	145 083
Varmvatten	21 002	38 697
Hyror lokaler	265 839	265 132
Övriga intäkter	887	1 713
Övriga hyresintäkter	79 800	0
Öresavrundning	1	1
	3 710 023	3 642 559

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Fakturerade kostnader	2 875	0
	2 875	0

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
El	259 099	202 152
Värme	274 865	179 804
Vatten	292 015	114 598
Avfall	34 126	131 180
Reparationer och underhåll	24 991	14 731
Fastighetsskötsel	26 141	2 837
Entrémattor	24 156	5 983
Fastighetsförsäkring	20 934	20 526
Bredband	118 616	153 354
Fastighetsskatt	16 380	15 900
Städ	2 734	0
	1 094 057	841 065

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	68 843	64 533
Teknisk förvaltning	258 445	256 881
Revision	19 880	12 000
Serviceavtal	16 055	17 061
Förbrukningsmaterial	100 648	17 008
Telekommunikation	3 873	5 339
Övriga externa kostnader	7 926	5 454
Möteskostnad	350	0
Öresavrundning	2	1
	476 022	378 277

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	58 335	70 950
Sociala avgifter	6 413	16375
	64 738	87325

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 115 000	269 115 000
Inköp	127 857	0
Omklassificeringar	54 795	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 297 652	269 115 000
Ingående avskrivningar	-1 840 368	0
Årets avskrivningar	-1 849 506	-1 840 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 689 874	-1 840 368
Utgående redovisat värde	265 607 778	267 274 632
Taxeringsvärden byggnader	76 349 000	95 349 000
Taxeringsvärden mark	20 889 000	20 841 000
	97 238 000	116 190 000
Bokfört värde byggnader	217 336 621	219 003 475
Bokfört värde mark	48 271 157	48 271 157
	265 607 778	267 274 632

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 795	0
Inköp	0	54 795
Omklassificeringar	-54 795	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	54 795
Utgående redovisat värde	0	54 795

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	16 092	0
Klientmedelskonto/Handelsbanken	1 472 723	2 223 065
Fordran entreprenör	0	142 895
	1 488 815	2 365 960

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	8 798	8 623
Varmvatten	0	14 241
Hemsida	1 649	1 649
Bredband	23 609	0
Mättningskostnader	8 503	0
Fastighetsskötsel	8 750	0
	51 309	24 513

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek AB	1,08	2022-10-19	10 725 000	12 025 000
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
			49 725 000	51 025 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 725 000	1 300 000

Enligt god redovisningssed redovisas lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld.
Om fem år beräknas låneskulden uppgå till 43 225 000 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till entreprenör	61	0
Övriga skulder	900	0
Moms	9 877	6 431
Kompensation entreprenör	0	86 353
	10 838	92 784

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	94 499	99 397
Förutbetalda avgifter och hyror	371 157	245 094
Revision	24 000	24 000
Värme	58 151	32 988
El	36 527	19 195
Avfall	0	3 678
Styrelsearvode	0	24 450
Sociala avgifter	0	7 682
	584 334	456 484

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Bostadsrättsföreningen Flaggspelet Kanalstaden

Österåker 2022 den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Roger Folhammar
Ordförande

Elisabeth Dighem
Ledamot

Bo Zettergren
Ledamot

Madeleine Lindstein
Ledamot

Lars Lundmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision AB

Erik Davidsson
Revisor

Lars Westling
Internrevisor