

Årsredovisning för
Brf Kappseglaren
769636-3972

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kappseglaren, 769636-3972, med säte i Östhammar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Östhammar 1:9 i Östhammars kommun. Marken tillhörande fastigheten innehas med äganderätt. I föreningen finns ett bostadshus med 14 lägenheter.

Dessutom tillkommer vindsförråd, cykelförråd, sophus och parkeringsplatser. Fastighetens adress är Alörsgatan 2 i Östhammar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar och försäkringen inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen

Föreningen registrerades 2018-06-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12.

Vid ingången av året hade föreningen 26 medlemmar och vid utgång av verksamhetsåret 24 medlemmar.

3 lägenheter har överlåtits. Föreningen har inte haft anställda under året.

Styrelse

Ronny Larsson	Ordförande	Mandatperiod 2 år
Roine Eriksson	Ledamot	Mandatperiod 1 år
Per-Ove Wahl	Ledamot	Mandatperiod 2 år

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor har under verksamhetsåret varit Alexandra Lindqvist och revisorssuppleant Karin Hammarberg, båda från Hammarbergs Revisionsbyrå i Norrtälje.

Valberedning

I valberedningen har Christina Hammarlund och Annika Smedberg ingått.

Föreningens lån i SBAB 31/12 2021

Lånummer	Belopp	Ränta	Förfallodag
30383230	1 210 296	0,76 %	Rörlig
30383400	5 880 000 kr	1,61 %	2024-12-06
30383559	5 880 000 kr	1,51 %	2022-12-06

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman genomfördes enligt capsulam (via papper) den 17 maj 2021.

Föreningen har haft 12 stycken protokollförda styrelsemöten medräknat extramöten.

2 st aktivitetsdagar har vi genomfört med god uppslutning och trevlig stämning, en på våren och en på hösten. Under de dagarna så har vi planerat om i rabatterna på framsidan vid entrén, grävt lite kantlinjer runt häckarna på framsidan samt ena kortsidan. Växterna betalades av Credentia och planterades av medlemmarna i föreningen. Vi har även fyllt ut med grus mot husgrunden, materialet stod Svensk markplanering för samt allt arbete gjordes av föreningens medlemmar.

Den 2 åriga garantibesiktningen utfördes den 24 september 2021. Resultatet på lägenheterna var av skiftande art. Fastigheten besiktigades separat med utförare från mark, el, vvs, ventilation samt bygg.

En energideklaration blev klar den 21 december 2021.

Föreningen har nya avtal med Skadeservice på snöröjning och trappstäd klara och underskrivna november och december 2021.

Styrelsen har arbetat med egenkontroller samt trivselregler som blir klara under 1:a halvåret 2022.

Föreningen har börjat med ett nytt system som behandlar fakturering via internet, som heter Centsoft.

Enligt valberdningens förslag så har föreningen ändrat från 4 ledamöter och 1 suppleant till 3 ledamöter och 1 suppleant i styrelsen.

Föreningen har haft tre lägenheter som sålts under 2021. Ann-Sofi och Tony Nilsson lägenhet 1301, Sten Johansson lägenhet 1202 samt Ronny och Nicoletta Larsson 1003.

Vi har 3 lägenheter som blivit köpta under 2021. Helena Huss har köpt 1202, Agneta Robertsson köpt 1003 samt Ronny och Nicoletta Larsson köpt 1301.

Kim Nilsson 1102 parkeringsplats nummer 3 i carporten samt Helena Huss parkeringsplats 4 utomhus.

Under 2021 så kom in önskemål feån 1104 Mikael och Ingvor Baarman parkeringsplats 2 utomhus om parkeringsplats 1 utomhus för bättre tillgänglighet. Ronny Larsson 1301 hade parkeringsplatsen 1 utomhus, han godkände att byta parkeringsplats till 2 utomhus.

Föreningen har köpt in två stycken tunnor för regnvatten med tillbehör, grästrimmer, brandsläckare som placeras vid hissen på vindsvåningen.

Då vi har lite snöras från taket ibland så införskaffades även snörasskyltar för att kunna varna de boende samt besökare.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018/2018
Nettoomsättning	772 535	580 746	-	-
Resultat efter finansiella poster	-114 081	-88 211	-	-
Soliditet, %	72	72	58	100

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	33 265 000		-88 211
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		23 250	-23 250
Årets resultat			-146 073
Vid årets slut	33 265 000	23 250	-257 534

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -257 534 behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-111 461
årets resultat	-146 073
Totalt	-257 534
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	32 000
balanseras i ny räkning	-289 534
Summa	-257 534

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	772 535	580 746
Övriga rörelseintäkter	3	13 775	2 129
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>786 310</u>	<u>582 875</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-237 906	-144 726
Övriga externa kostnader	5	-85 253	-92 266
Personalkostnader	6	-29 448	-19 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-352 916	-264 687
Summa rörelsekostnader		<u>-705 523</u>	<u>-521 416</u>
Rörelseresultat		<u>80 787</u>	<u>61 459</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 868	-149 670
Summa finansiella poster		<u>-194 868</u>	<u>-149 670</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-114 081</u>	<u>-88 211</u>
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-31 992	-
Summa bokslutsdispositioner		<u>-31 992</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		<u>-146 073</u>	<u>-88 211</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-146 073</u>	<u>-88 211</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	45 832 397	46 185 313
Summa materiella anläggningstillgångar		45 832 397	46 185 313
Summa anläggningstillgångar		45 832 397	46 185 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 380	5 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 680	22 298
Summa kortfristiga fordringar		36 060	27 595
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		274 334	185 709
Summa kassa och bank		274 334	185 709
Summa omsättningstillgångar		310 394	213 304
SUMMA TILLGÅNGAR		46 142 791	46 398 617

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 265 000	33 265 000
Reservfond		55 242	-
Summa bundet eget kapital		33 320 242	33 265 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-111 461	-
Årets resultat		-146 073	-88 211
Summa fritt eget kapital		-257 534	-88 211
Summa eget kapital		33 062 708	33 176 789
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 820 000	11 760 000
Summa långfristiga skulder		5 820 000	11 760 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 150 296	1 342 648
Leverantörsskulder		27 030	54 398
Skatteskulder		1 180	1 180
Övriga skulder		537	7 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 040	55 975
Summa kortfristiga skulder		7 260 083	1 461 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 142 791	46 398 617

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	708 408	531 306
Hysesintäkter, garage och p platser	51 736	39 850
Debitering vattren	15 488	11 987
Avgår: moms på vattendebitering	-3 097	-2 397
Summa	772 535	580 746

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Pantsättningsavgifter	4 995	2 129
Debiterad snöröjning	8 780	-
Summa	13 775	2 129

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elkostnad	15 488	8 237
Värme	66 769	39 324
Vatten	51 810	34 746
Avgår: moms på vattendebitering	-3 097	-2 397
Städning och renhållning	34 781	38 284
Snöröjning	44 255	-
Hissar	1 418	-
Försäkringspremier	24 050	17 332
Fastighetsskötsel	2 432	9 200
Summa	237 906	144 726

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier	4 783	52 716
Förbrukningsmaterial	1 669	3 478
Kameral förvaltning	49 601	22 500
Revision	11 000	4 670
Energideklaration	8 250	-
Övriga kostnader	9 950	8 902
Summa	85 253	92 266

Not 6 Personal

Personal

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	24 600	16 549
Sociala kostnader	4 848	3 188
Summa	29 448	19 737

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 450 000	23 600 000
-Nyanskaffningar		22 850 000
	<u>46 450 000</u>	<u>46 450 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-264 687	-
-Årets avskrivning enligt plan	-352 916	-264 687
	<u>-617 603</u>	<u>-264 687</u>
Redovisat värde vid årets slut	45 832 397	46 185 313

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten betalas eller sätts om inom ett år från balansdagen	7 150 296
Belopp varmed skuldposten betalas eller sätts om mellan ett och fem år från balansdagen	5 820 000
	<u>12 970 296</u>

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	13 235 000	13 235 000
Summa	13 235 000	13 235 000

Underskrifter

Östhammar 2022-

Ronny Larsson
Styrelseordförande

Roine Eriksson

Per-Ove Wahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Alexandra Iindqvist
Auktoriserad revisor