

Årsredovisning

Brf Sjökaptenen 7

Org nr 769631-9180

Styrelsen för Brf Sjökaptenen 7

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2021-01-01- 2021-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Sjökaptenen 7

Bergsgatan 28, Frösön

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2016-05-31 fastigheten Sjökaptenen 7 i Östersunds kommun av bolaget Bergfastighets AB
Adress; Bergsgatan 28, Frösön

Byggnaden byggdes 1997 och har åsatt värdeår 1997. Byggnaden består av ett flerfamiljshus om 13 lägenheter.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 710 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 st	1 r k s
5 st	1 r o k
4 st	2 r o k
2 st	3 r o k

Av dessa lägenheter är 11 upplåtna med bostadsrätt och 2 är hyresrätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarna

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;	
Byggnad	6 200 000
Mark	<u>1 980 000</u>
	8 180 000

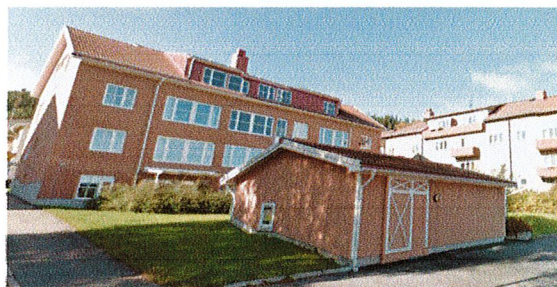
Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med antagen underhållsplan.

Det framtida underhållsbehovet är beräknat till 200 tkr under närmaste 10 års perioden

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.



Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Sjökaptenen 7 med org. nr 769631-9180 har registrerats hos bolagsverket 2016-03-19 och har sitt säte i Östersunds kommun. Föreningens stadgar registrerades 2016-03-19

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 17 medlemmar fördelade på 11 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen har utförts av HSB Mitt

Avtal finns med Jämtkraft om el- och fjärrvärmeleverans

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie
föreningsstämma 2021 haft följande
sammansättning:

Johnny Larsson	Ledamot
Gunnar Pettersson	Ledamot
Jan Söderström	Ledamot
Maritha Vestlin	Suppleant

Revisorer

Jessica Aldefelt

Valberedning

Vakant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat
med förvaltning av fastigheten och haft ett
antal ej protokollförda möten.

Årets överlåtelser

Under året har 0 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser kan enligt stadgarna
köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5
% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift
debiteras köparen med 1 % av prisbas-
beloppet. Föreningen kan också enligt
stadgarna ta ut en avgift för
andrahandsupplåtelse till max 10 % av
prisbasbeloppet.

Årets händelser

Föreningen har under året uppfört en
handicapramp.

Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund
ekonomi och att ha en fortsatt välskött
förening.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 070 300	147 300	80 000	-249 356	-66 102	6 982 142
Resultatdisp enl stämman:						0
Avsättning till yttre fond			20 000	-20 000		0
Balanseras i ny räkning				-66 102	66 102	0
Årets resultat					-86 283	-86 283
Belopp vid årets utgång	7 070 300	147 300	100 000	-335 458	-86 283	6 895 859

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning, Kkr	554	554	555	547	578
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-86	-66	-105	-115	17
Soliditet, %	51,6%	51,6%	51,4%	51,2%	55,3%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	623	623	733	729	623
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 002	13 090	15 469	15 519	15 604
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 275	12 275	12 275	12 275	12 306
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,63%	1,78%	1,70%	1,64%	1,66%
Fastighetens belåningsgrad, % **	55,53%	55,37%	55,19%	56,09%	56,02%
Värmekostnad per kvm totalyta	133	110	126	140	139
Elkostnad per kvm totalyta	50	46	50	49	47
Vattenkostnad per kvm totalyta	38	27	57	65	35

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-335 458
Årets resultat	-86 283
	<hr/>
	-421 741
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	20 000
I ny räkning överföres	-441 741
	<hr/>
	-421 741

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	554 015	554 359
Summa rörelseintäkter		554 015	554 359
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-343 831	-313 289
Övriga externa kostnader	3	-44 032	-44 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-130 128	-128 142
Summa rörelsekostnader		-517 991	-486 365
Rörelseresultat		36 024	67 994
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		45	243
Räntekostnader fastighetslån		-122 352	-134 340
Resultat efter finansiella poster		-86 283	-66 103
ÅRETS RESULTAT		-86 283	-66 103

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	13 486 706	13 616 834
		13 486 706	13 616 834
Summa anläggningstillgångar		13 486 706	13 616 834
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 117	19 803
		17 117	19 803
Kassa och bank		998 639	971 170
Summa omsättningstillgångar		1 015 756	990 973
SUMMA TILLGÅNGAR		14 502 462	14 607 807

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 070 300	7 070 300
Upplåtelseavgift		147 300	147 300
Yttre reparationsfond		100 000	80 000
		7 317 600	7 297 600
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-335 458	-249 356
Årets resultat		-86 283	-66 103
		-421 741	-315 459
Summa eget kapital		6 895 859	6 982 141
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	7 412 750	7 515 250
		7 412 750	7 515 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	76 500	24 500
Leverantörsskulder		44 860	24 596
Skatteskulder		18 922	18 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	53 571	42 786
		193 853	110 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 502 462	14 607 807

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	36 024	67 994
Årerföring gjorda avskrivningar	130 128	128 142
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	166 152	196 136
Erhållen ränta	45	243
Erlagd ränta	-122 352	-134 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 845	62 039
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	2 687	-1 769
Kortfristiga skulder - förändring	31 437	-20 223
Kassaflöde från rörelseresultat	34 124	-21 992
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	0	-39 942
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-39 942
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-50 500	-24 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 500	-24 500
Årets kassaflöde	27 469	-24 395
Likvida medel vid årets början	971 170	995 565
Likvida medel vid årets slut	998 639	971 170

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1%
Garport	4-10%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningens fastighet fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 459 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inga anställda och inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	358 632	358 634
Hyreintäkter bostäder	157 188	157 186
Överlåtelse- och panförskrivningsavgifter	1 895	2 839
Övriga intäkter	300	0
Summa	554 015	554 359
Not 2 Driftkostnader	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-32 220	-31 736
Snöröjning o markunderhåll	-15 479	-4 062
Städning	-17 007	-16 512
Material	-200	-3 419
Besiktningkostnader	-10 783	-8 911
Summa	-75 689	-64 640
<i><u>Reparationer</u></i>		
Reparation installationer	-12 087	-12 841
Reparationer hiss	-8 217	-28 148
Reparation utvändigt	-21 451	-6 489
Summa	-41 755	-47 478
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El	-35 249	-32 647
Värme	-94 319	-77 747
Vatten o avlopp	-26 966	-19 306
Sophämtning	-25 725	-30 232
Kabel tv, bredband, porttelefon	-13 033	-12 861
Summa	-195 292	-172 793
<i><u>Övriga driftskostnader</u></i>		
Fastighetsförsäkring	-12 128	-9 801
Fastighetsskatt bostad	-18 967	-18 577
Summa	-31 095	-28 378
Summa driftkostnader	-343 831	-313 289

Not 3 Övriga externa kostnader	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	-23 376	-23 020
Revisionskostnader	-9 750	-9 750
Övriga administrationskostnader	-10 906	-12 164
Summa	-44 032	-44 934

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar på byggnader	-129 003	-127 017
Avskrivningar på markanläggningar	-1 125	-1 125
Summa	-130 128	-128 142

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 638 365	11 598 423
Årets anskaffningar	0	39 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 638 365	11 638 365
Ingående avskrivningar enligt plan	-544 344	-417 327
Årets avskrivningar enligt plan	-129 003	-127 017
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-673 347	-544 344
Utgående redovisat värde	10 965 018	11 094 021
Mark	2 503 035	2 503 035
Utgående bokfört värde	13 468 053	13 597 056
Taxeringsvärden		
Byggnader	6 200 000	6 200 000
Mark	1 980 000	1 980 000
Summa	8 180 000	8 180 000

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	22 500	22 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 500	22 500
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 722	-1 597
Årets avskrivningar enligt plan	-1 125	-1 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 847	-2 722
Utgående bokfört värde	18 653	19 778
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	13 486 706	13 616 834

Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	4 306	3 337
Förutbetald fastighetsskötsel	8 207	7 934
Förutbetald kabel-tv	3 354	3 258
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	1 250	5 274
Summa	17 117	19 803

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2021-12-31	2020-12-31
adshypotek	1,35%		5 174 000	5 200 000
Stadshypotek	1,85%	r/3 mån	2 315 250	2 339 750
Kortfristig del			-76 500	-24 500
Summa			7 412 750	7 515 250
Nästa års beräknade amortering			76 500	24 500
Amortering år 2-5			306 000	98 000
Amortering efter år 5			7 106 750	7 417 250
Summa skuld			7 489 250	7 539 750

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter	44 895	32 033
Upplupen ränta	8 676	10 753
Summa	53 571	42 786

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 914 000	7 914 000
Summa	7 914 000	7 914 000

Östersund 22/4 2022

Gunnar Pettersson

Jan Söderström

Annny Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 / 4 2022

Jessica Aldefelt

Auktoriserad revisor

Auris & Aldefelt Revision AB