

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fyskeppet i Nynäshamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och/eller lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till en bostad eller lokal, kallad bostadsrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nynäshamn.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen kommer att vara medlem i en samfällighetsförening som inte är färdigställd än, förrättning pågår. Föreningens andel kommer att vara 2 procent. Samfälligheten förvaltar vägar i området.

Styrelsen

Lars Månesand	Ordförande
Kerstin Andersson	Ledamot
Ingvar Jundén	Ledamot
Karin Sundberg	Ledamot
Åke Svelander	Ledamot
Charlie Ali Mardan	Suppleant
Ann Vasquez	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Karl-Henrik Westlund
Sebastian Botvidsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

RSM Stockholm AB
RSM Stockholm AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-16. Extra föreningsstämma med anledning av inval av ny styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Telegrafan 20	2021	Nynäshamn

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Forsikring ASA.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

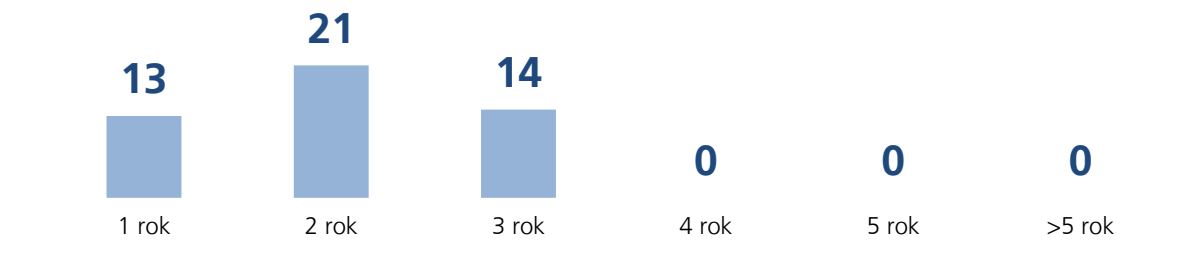
Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 1 flerbostadshus.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 2 370 m², varav 2 370 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Mindre motionsrum med bastu
Förråd
Soprum - avfallshantering
Förvaring för barnvagnar, cyklar, rullatorer mm
Tekniska utrymmen och access till garage
Parkering i underjordiskt garage

Kommentar

på entréplan
på entréplan
ett till varje lägenhet på entréplan
miljörum på entréplan
på entré- och suterrängvåning
genom blockhyra i 25 år av initialt 31 platser

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Tekniska förvaltare
Ekonomisk förvaltare

Leverantör

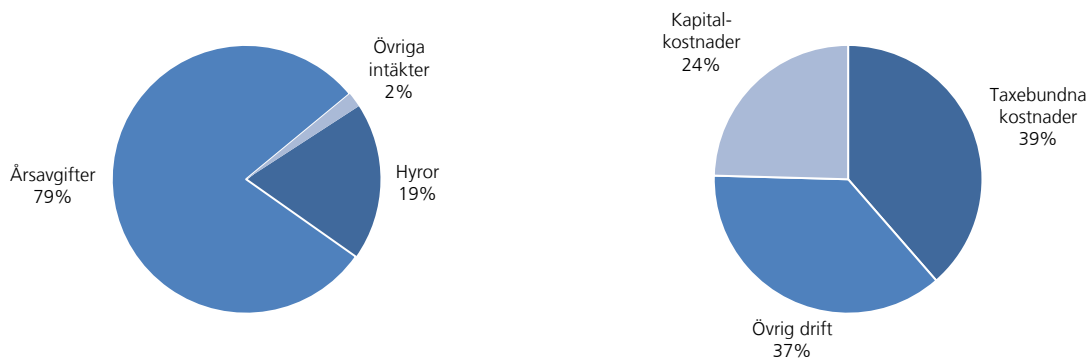
Habitek
SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 881 795
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	182 668
Minskning långa fordringar	50 000
Medlemsinsatser	102 698 075
Ökning av långfristiga skulder	30 530 411
	133 461 154
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	103 175
Finansiella kostnader	32 378
Ökning av materiella anläggningstillgångar	27 989 794
Ökning av kortfristiga fordringar	4 262 509
Minskning av kortfristiga skulder	87 778 156
	120 166 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	16 176 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	13 295 141

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av bostadsrätter fortgick löpande under 2021. Vid årets slut var upplåtelseavtal tecknade för samtliga föreningens lägenheter.

Styrelsen upprättade föreningens ekonomiska plan i maj vartefter den granskades av en oberoende intyggivare. Föreningen erhöll därefter Bolagsverkets tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelseavtal upprättades sedan mellan föreningen och bostadsrättsköparna och i samband med upplåtelseavtalets undertecknande erhöll köparna formellt medlemskap i föreningen.

Coronaanpassad besiktning med föreningens medlemmar ägde rum i mitten av augusti.

Nynäshamns Kommun utfärdade interimistiskt slutbesked för sektion C, föreningens del i kvarteret, 2021-08-18 och föreningens övertagna entreprenad med Consto godkändes vid slutmöte 2021-08-20. Medlemmarna tillträdde lägenheterna 23-30 augusti med några enstaka undantag för senarelagda tillträden.

Lantmäteriet meddelade 2021-09-03 beslut i avslutad lantmäteriförrättning, där föreningens samägda fastighet Telegrafan 18 kluvit i två delar varav föreningen erhållit Telegrafan 20, ägd av föreningen till 100%.

Föreningens långfristiga lån enligt ekonomisk plan slutplacerades i SEB 2021-11-16.

Styrelsen kallade 2021-10-28 till extra stämma med anledning av inval av ny styrelse. Extrastämman genomfördes 2021-11-16 varvid föreningen fick en helt ny styrelse bestående av medlemmar bosatta i föreningens fastighet.

Styrelsen har sedan arbetat aktivt med att strukturera styrelsens och föreningens arbete i samråd med Magnolia, SBC och Habitek.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 882	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	0
Soliditet (%)	74	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	0
Nettoomsättning (tkr)	180	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2 370 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	105 058 470	102 158 470	0	2 900 000
Upplåtelseavgifter	539 605	539 605	0	0
Fond för yttre underhåll	9 875	9 875	0	0
S:a bundet eget kapital	105 607 950	102 707 950	0	2 900 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 875	-9 875	0	0
Årets resultat	47 115	47 115	0	0
S:a fritt eget kapital	37 240	37 240	0	0
S:a eget kapital	105 645 190	102 745 190	0	2 900 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	47 115
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 875
summa balanserat resultat	37 240

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	37 240
----------------------------------	---------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	179 839	0
Övriga rörelseintäkter		2 829	
Summa rörelseintäkter		182 668	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-60 030	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 145	0
Summa rörelsekostnader		-103 175	0
RÖRELSERESULTAT		79 493	0
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 378	0
Summa finansiella poster		-32 378	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 115	0
ÅRETS RESULTAT		47 115	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	Not 6,13	59 171 762	0
Pågående byggnation	Not 7	63 912 221	95 094 189
Summa materiella anläggningstillgångar		123 083 983	95 094 189
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 8	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 083 983	95 144 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 751	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	16 641 018	18 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	74 020	0
Summa kortfristiga fordringar		16 716 789	18 205
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 740 862	2 881 795
Summa kassa och bank		3 740 862	2 881 795
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		20 457 650	2 900 000
SUMMA TILLGÅNGAR		143 541 633	98 044 189

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 598 075	2 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	9 875	0
Summa bundet eget kapital		105 607 950	2 900 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 875	0
Årets resultat		47 115	0
Summa ansamlad förlust		37 240	0
SUMMA EGET KAPITAL		105 645 190	2 900 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 052 055	0
Summa långfristiga skulder		20 052 055	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 478 356	0
Leverantörsskulder		6 908 909	0
Övriga skulder		45 665	95 144 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	411 459	0
Summa kortfristiga skulder		17 844 389	95 144 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 541 633	98 044 189

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningen kommer att påbörjas under 2022 när avräkningen gentemot Magnolia Produktion AB är klar.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	144 760	0
	Hyror garage	34 600	0
	Vattenintäkter	86	0
	Avgift andrahandsuthyrning	397	0
	Öresutjämning	-3	0
		179 839	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	4 193	0
	Gemensamma utrymmen	344	0
	Serviceavtal	263	0
		4 800	0
	Taxebundna kostnader		
	El	17 550	0
	Värme	28 452	0
	Sophämtning/rehållning	7 278	0
		53 280	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	1 951	0
		1 951	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	60 030	0

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	224	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	
	Förvaltningsarvode	12 468	0
	Administration	140	0
		43 145	0
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 6	MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Omfördelat från Pågående byggnation	59 171 762	0
	Utgående anskaffningsvärde	59 171 762	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 171 762	0
Not 7	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	95 094 189	0
	Omfördelat till Mark	-59 171 762	
	Pågående nybyggnation	27 989 794	95 094 189
		63 912 221	95 094 189
Not 8	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
	Viva Bostad Telegrafan C AB	0	50 000
		0	50 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Klientmedel hos SBC	12 436 075	0
	Avräkning byggare	4 204 943	18 205
		16 641 018	18 205

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring		15 227	
	Upplupna intäkter		58 793	0
			74 020	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		0	0
	Reservering enligt stadgar		9 875	0
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		9 875	0
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	SEB	1,640 %	10 130 411	0
	SEB	0,880 %	10 200 000	0
	SEB	1,290 %	10 200 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		30 530 411	0
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 478 356	0
			20 052 055	0
				Villkors- ändringsdag
				2026-11-28
				2022-11-28
				2024-11-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 138 631 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	260 000 000	260 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	17 550	
	Värme	28 452	
	Extern revisor	30 000	
	Ränta	2 152	0
	Avgifter och hyror	288 305	0
	Mäklararvode	45 000	0
		411 459	0

Styrelsens underskrifter

Nynäshamn den / 2022

Lars Månesand
Ordförande

Kerstin Andersson
Ledamot

Ingvar Jundén
Ledamot

Karin Sundberg
Ledamot

Åke Svelander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557469262716

Dokument

Årsredovisning BRF Fyrskippet 2021-12-31
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2022-05-13 16:27:54 CEST (+0200) av Karl-
Henrik Westlund (KW)
Färdigställt 2022-05-16 06:47:56 CEST (+0200)

Signerande parter

Karl-Henrik Westlund (KW)
RSM Stockholm AB
karl-henrik.westlund@rsm.se
+46704167850



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL-HENRIK WESTLUND"
Signerade 2022-05-16 06:47:56 CEST (+0200)

Karin Sundberg (KS)
karin.sundberg65@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN SUNDBERG"
Signerade 2022-05-13 16:44:00 CEST (+0200)

Lars Månesand (LM)
lars.manesand@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Leander Månesand"
Signerade 2022-05-13 18:21:47 CEST (+0200)

Ingvar Jundén (IJ)
IngvarJunden@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingvar Lars Jundén"
Signerade 2022-05-15 11:24:56 CEST (+0200)

Ake Svelander (AS)
akesvelander@hotmail.com



Kerstin Andersson (KA)
kerstin.m.f.andersson@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557469262716

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke
Lennart Svelander"
Signerade 2022-05-13 17:34:33 CEST (+0200)*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Margareta Forsgren Andersson"
Signerade 2022-05-13 17:52:56 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

