

Årsredovisning för

Brf Saltvinden

769633-8123

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

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

OH
UB F

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Saltvinden, 769633-8123 med säte i Östhammar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen med säte i Östhammar 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Catharina Bratt	Ordförande
Lars Karlsson	Ledamot (tom 2021-09-15, flyttat från föreningen)
Ing-Marie Franzén	Ledamot
Marianne Hägg	Ledamot (from 2021-09-15, vald som suppleant vid årsstämman)
Peter Löfgren	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Alexandra Lindqvist	Revisor
Karin Hammarberg	Revisorssuppleant

Valberedning

Max Isaksson	Sammanställande
Eva Norrstrand	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Stämman hölls endast via poströstning p.g.a. rådande pandemiläge.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Östhammar 1:7, Terrilörsgatan 5 och 6

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av två flerbostadshus. Värdeåret är 2018.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

"	2 rum och kök	15 st
"	3 rum och kök	13 st
"	4 rum och kök	5 st

Under 2021 har det varit 6 överlåtelser av lägenheter.

Förvaltning

Föreningen har följande förvaltningsavtal:

"	Gul Bil AB	Fastighetsförvaltning
"	Ekonomiservice AB	Ekonomisk förvaltning



Föreningens lån per 2021-12-31

	Lånebelopp	Ränta	Amortering/år	Omsättningsdag
Stadshypotek 960061	783 950	1,49 %	5 100	2022-01-10
Stadshypotek 165274	14 758 472	1,15 %	240 000	2024-12-30
Stadshypotek 960063	16 753 141	1,75 %	50 676	2023-12-30

Föreningen har under 2021 amorterat 600 000 kronor extra på lånet 960061. Lånet 960062 skrevs om i slutet av december, innan var räntan 1,04 % och amorteringen 44 676 kr/år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under hösten. Ventilationen klarade sig utan anmärkning.

Efter stora problem med belysningen kom styrelsen överens med Credentia och Jöta El om att alla lysrörsarmaturer skulle bytas ut LED-armaturer. Kostnaden delades lika mellan parterna.

Under sommaren anlades stenbelagda uteplatser vid båda husen.

Under året har debiteringsperioderna för varmvattenförbrukningen ändrats till Dec-Feb, Mars-Maj, Juni-Aug och Sept-Nov.

Medlemmarna har numera möjlighet att betala månadsavgiften via E-faktura, sedan tidigare har autogiro funnits.

Föreningen hade en arbetsdag 9 oktober samt adventsglögg den 28 november. Uppslutningen var god, framför allt på arbetsdagen.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 813 237	1 823 086	1 358 780	-
Resultat efter finansiella poster	-167 316	22 318	20 334	-
Soliditet, %	67	67	66	48

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	66 015 000	90 900	-48 247
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till yttre fond		121 000	-121 000
Årets resultat			-167 316
Vid årets slut	66 015 000	211 900	-336 563

Handwritten signature and initials:
OH
OB F

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital., -336 563 kronor disponeras enligt följande

Balanserat resultat	-169 247
Årets resultat	-167 316
Totalt	-336 563

disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	124 000
Balanseras i ny räkning	-460 563
Summa	-336 563

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.


CB F

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 813 237	1 823 086
Övriga rörelseintäkter	3	9 053	5 054
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 822 290	1 828 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-705 636	-518 939
Övriga externa kostnader	5	-113 306	-111 488
Personalkostnader	6	-49 381	-46 772
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-657 484	-656 250
Summa rörelsekostnader		-1 525 807	-1 333 449
Rörelseresultat		296 483	494 691
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 799	-472 373
Summa finansiella poster		-463 799	-472 373
Resultat efter finansiella poster		-167 316	22 318
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-167 316	22 318
Skatter			
Årets resultat		-167 316	22 318

Alt
CB f

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	8	97 977 204	98 601 563
Summa materiella anläggningstillgångar		97 977 204	98 601 563
Summa anläggningstillgångar		97 977 204	98 601 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 159	36 163
Summa kortfristiga fordringar		35 159	36 163
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		499 272	762 224
Summa kassa och bank		499 272	762 224
Summa omsättningstillgångar		534 431	798 387
SUMMA TILLGÅNGAR		98 511 635	99 399 950

AK
UB F

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 015 000	66 015 000
Fond för yttre underhåll		211 900	90 900
Summa bundet eget kapital		66 226 900	66 105 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-169 247	-70 566
Årets resultat		-167 316	22 318
Summa fritt eget kapital		-336 563	-48 248
Summa eget kapital		65 890 337	66 057 652
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	31 220 937	16 753 141
Summa långfristiga skulder		31 220 937	16 753 141
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 074 626	16 254 493
Leverantörsskulder		50 405	56 989
Övriga skulder		359	359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		274 971	277 316
Summa kortfristiga skulder		1 400 361	16 589 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 511 635	99 399 950

OK
CB F

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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
-Markanläggning	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 696 824	1 696 824
Årsavgifter garage, p platser	98 406	101 647
Debitering vatten	22 509	30 767
Avgår: Moms på vattendebitering	-4 502	-6 152
Summa	1 813 237	1 823 086

Not 3 Övriga rörelsintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	9 003	4 554
Debiterade kostnader	50	500
Summa	9 053	5 054

Alt
CB F

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	121 439	121 616
Värme	145 510	83 679
Vatten	134 415	95 204
Avgår: moms på vattendebitering	-4 502	-6 152
Städning	1 125	39 375
Renhållning	43 389	41 446
Snöröjning	18 325	3 013
Reparation och underhåll	31 679	22 553
Hissar	2 716	1 367
Energideklaration	-	10 990
Försäkringspremier	37 959	33 852
Fastighetsskötsel	173 581	71 996
Summa	705 636	518 939

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier	950	25 852
Förbrukningsmaterial	22 209	10 189
Datakommunikation	6 167	7 631
Revisionsarvode	11 000	9 000
Kameral förvaltning	44 676	44 127
Bankkostnader	3 214	3 258
Övriga främmande tjänster	16 323	2 970
Övriga kostnader	8 767	8 461
Summa	113 306	111 488

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	40 000	40 000
Sociala kostnader	9 381	6 772
Summa	49 381	46 772

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	656 250	656 250
Markanläggningar	1 234	-
Summa	657 484	656 250

Handwritten signature and initials:
CB +

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	99 750 000	99 750 000
-Avyttringar och utrangeringar	33 125	
	<u>99 783 125</u>	<u>99 750 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 148 437	-492 187
-Årets avskrivning enligt plan	-657 484	-656 250
	<u>-1 805 921</u>	<u>-1 148 437</u>
Redovisat värde vid årets slut	97 977 204	98 601 563

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 37 000 000 kr, varav byggnadsvärde 31 000 000 kr och mark 6 000 000 kr.

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31
Belopp varmed skulden förväntas betalas inom ett år från balansdagen	1 074 626
Belopp varmed skulden förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	31 220 937
	32 295 563

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 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ställda pantar och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	33 785 000	33 785 000
Summa	33 785 000	33 785 000

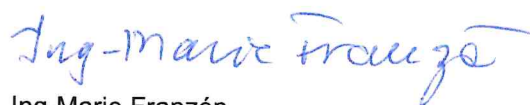
CS
f

Underskrifter

Östhammar 2022- 03-22



Catharina Bratt
Styrelseordförande



Ing-Marie Franzén



Marianne Hägg

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 03-25



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saltvinden

Org.nr 769633-8123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltvinden för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Saltvinden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 25 mars 2022



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor