

Årsredovisning för

# Brf Derbyt

769632-5476

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Derbyt, 769632-5476, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-28 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2019-03-20.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade en del av fastigheten Solna Klacken 1 2016-12-07. Fastigheten består av 2 byggnader med 157 bostadslägenheter och 3 st lokaler. Total BOA 10 621 m<sup>2</sup>. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-12-07 och mellan 2018-06-20 och 2019-08-01 tecknats 4st tilläggsavtal till totalentreprenadkontraktet.

Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2022-11-01. Grundläggning och innergårdar för kvarteret Klacken 1 Solna där Brf Derbyt ligger förvaltas av samfällighetsföreningen SFF Klacken. Sopsugsystemet som Brf Derbyt är anslutet till förvaltas av samfällighetsföreningen SFF Gamla Råsunda.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2021-01-01 - 2021-06-08
Sam Lindstedt	Ledamot	2021-01-01 - 2021-06-08
Christer Bentzer	Ledamot	2021-01-01 - 2021-06-08
Christer Bourner	Suppleant	2021-01-01 - 2021-06-08
Torbjörn Åkerfeldt	Suppleant	2021-01-01 - 2021-06-08
Eva Heyman	Ordförande	2021-06-08 - 2021-12-31
Henrik S Tedeby	Ledamot	2021-06-08 - 2021-12-31
Jennifer Aychouh Källenfors	Ledamot	2021-06-08 - 2021-12-31
Martin Dehlin	Ledamot	2021-06-08 - 2021-12-31
Katarina Welin	Ledamot	2021-06-08 - 2021-11-30
Azita Safakhoo	Suppleant	2021-06-08 - 2021-12-31
Kim Jonäll	Suppleant	2021-06-08 - 2021-12-31

Valberedning inför stämma 2021-06-08 var byggande styrelse. Valberedning vald på stämman 2021-06-08 är Robin Ellgren och Ana Serafimovska.

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna alternativt en av ledamöterna i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2021 haft 10 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2021-06-08 och då valdes den första styrelsen av boende.

Under räkenskapsåret 2021 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Support AB.

### **Medlemsinformation**

Antal lägenheter: 157

Antal lokaler: 3

Överlåtelser under året: 66

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 178

Tillkommande medlemmar: 59

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 217

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen har haft fortsatt inflyttning i och försäljning av bostadsrätter under 2021. Samtliga lokaler har varit uthyrda.

Under 2021 färdigställde Solna Stad till slut omkringliggande gator varvid trappan mellan Garvis Carlssons Gata 20 och 24 skadades, återställning är ännu inte utförd.

Inglasning av balkonger, av den av föreningen utsedda leverantören Sakke, och enligt beställning av varje bostadsrättshavare, påbörjades under 2021.

Byggande styrelse överlämnade till den första boendestyrelsen i juni 2021.

I december 2021 hölls extra stämmor för de båda samfälligheterna, SFF Klacken och SFF Gamla Råsunda, som intill dess förvaltats av byggande styrelser och härmed tog samfällighetsstyrelserna över arbetet för ingående bostadsrättsföreningar och ägarlägenheter.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	8 949 158	5 825 424	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1 289 961	-186 473	-	-
Soliditet, %	85	39	6	-
Lån per kvm bostadsyta *	14 440	14 513	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	750	750	-	-

\*Nyckeltalet är beräknad på föreningens lån som tecknades 2021-01-04

Peab Bostad AB har erhållit samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen, 2020-04-30. Varefter Brf Derbyt erhåller samtliga intäkter och står för föreningens kostnader. Viss avräkning mot Peab Bostad vad gäller både intäkter och kostnader har skett även under 2021.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter underhållsfond	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	486 765 000				-186 473
Omföring av fg års resultat				-186 473	186 473
Förändring insatser	310 035 000				
Förändring uppl.avgifter		109 320 000			
Yttre underhållsfond			212 420	-212 420	
Årets resultat					-1 289 961
<b>Vid årets slut</b>	<b>796 800 000</b>	<b>109 320 000</b>	<b>212 420</b>	<b>-398 893</b>	<b>-1 289 961</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-398 893
Årets resultat	-1 289 961
<b>Totalt</b>	<b>-1 688 854</b>

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	318 630
Balanseras i ny räkning	-2 007 484
<b>Totalt</b>	<b>-1 688 854</b>

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Peab Bostad AB har stått för alla kostnader samt erhållit alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2020-04-30. Varefter Brf Derbyt erhåller samtliga intäkter och står för föreningens kostnader. Viss avräkning mot Peab Bostad vad gäller både intäkter och kostnader har skett även under 2021.

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	8 949 158	5 825 424
Övriga rörelseintäkter	3	102 796	1 165
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 051 954</b>	<b>5 826 589</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-3 965 882	-1 272 560
Externa rörelsekostnader		-185 793	-690 686
Arvode inklusive sociala avgifter		-29 663	-
Avskrivningar		-4 635 500	-3 090 335
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 816 838</b>	<b>-5 053 581</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>235 116</b>	<b>773 008</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 383	44
Räntekostnader		-1 527 460	-959 525
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 525 077</b>	<b>-959 481</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 289 961</b>	<b>-186 473</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 289 961</b>	<b>-186 473</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	1 053 434 165	1 058 069 665
Summa materiella anläggningstillgångar		1 053 434 165	1 058 069 665
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 053 434 165</b>	<b>1 058 069 665</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		40 017	89 566 805
Övriga fordringar	5	912 589	8 689 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	631 616	567 161
Summa kortfristiga fordringar		1 584 222	98 823 054
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		6 533 810	81 304 737
Summa kassa och bank		6 533 810	81 304 737
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 118 032</b>	<b>180 127 791</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 061 552 197</b>	<b>1 238 197 456</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		796 800 000	486 765 000
Upplåtelseavgifter		109 320 000	-
Yttre underhållsfond		212 420	-
Summa bundet eget kapital		906 332 420	486 765 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-398 893	-
Årets resultat		-1 289 961	-186 473
Summa fritt eget kapital		-1 688 854	-186 473
<b>Summa eget kapital</b>		<b>904 643 566</b>	<b>486 578 527</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	101 732 000	616 447 015
Depositioner		163 350	-
Summa långfristiga skulder		101 895 350	616 447 015
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	51 637 000	-
Leverantörsskulder		788 988	672 437
Skatteskulder		1 499 780	2 576 340
Övriga skulder	8	48 549	131 794 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 038 964	128 876
Summa kortfristiga skulder		55 013 281	135 171 914
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 061 552 197</b>	<b>1 238 197 456</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 289 961	-186 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 635 500	3 090 335
	<u>3 345 539</u>	<u>2 903 862</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 345 539</b>	<b>2 903 862</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	93 190 711	-32 248 870
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	3 938 192	-140 844
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 234 339	-134 620 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>99 240 103</b>	<b>-164 106 148</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-29 313 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-29 313 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	153 369 000	
Amortering av låneskulder	-616 447 015	-237 193 313
Inbetalda insatser	289 075 000	503 260 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-174 003 015</b>	<b>266 066 687</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-74 762 912</b>	<b>72 647 539</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>81 304 737</b>	<b>8 657 198</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 541 825</b>	<b>81 304 737</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

## Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	7 955 233	5 323 884
Garantiersättning årsavgifter	116 850	
Debiterad el	184 711	29 139
Lokalhyror	493 650	316 987
Fastighetsskatt lokaler	62 528	72 780
Renhållning lokal	6 358	
Golvvärme		4 066
Överlåtelseavgifter	53 438	65 024
Pantsättningsavgifter	35 182	473
Andrahandsuthyrningsavgifter	40 943	13 071
Debiterade förseningsavgifter	240	
Debiterade inkassokostnader	25	
<b>Summa</b>	<b>8 949 158</b>	<b>5 825 424</b>

Peab Bostad AB har erhållit samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen, 2020-04-30. Varefter Brf Derbyt erhåller samtliga intäkter och står för föreningens kostnader. Viss avräkning mot Peab Bostad vad gäller både intäkter och kostnader har skett även under 2021.

## Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	1 223 203	7 031
Hiss	88 663	71 231
Ventilation	65 850	
Bevakningskostnader		896
Nycklar, lås, postfack m.m	20 330	10 801
Övriga reparationer	5 817	
El	439 633	123 347
Värme	762 589	469 751
Vatten och avlopp	157 911	51 301
Kostnader Miljörum med källsortering	285 383	130 546
SFF Klacken (grundläggning och innergård)	54 700	
SFF Gamla Råsunda (sopsugsystem med avfallshantering)	155 860	
Försäkring	99 627	60 378
Hemsida	4 192	5 789
Triple-Play	405 500	292 969
Fastighetsskatt	63 000	48 520
Vinterunderhåll	43 863	
Kostnader vidarefakturering	88 860	
Övriga driftskostnader	901	
<b>Summa</b>	<b>3 965 882</b>	<b>1 272 560</b>

Peab Bostad AB har stått för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen, 2020-04-30. Varefter Brf Derbyt erhåller samtliga intäkter och står för föreningens kostnader. Viss avräkning mot Peab Bostad vad gäller både intäkter och kostnader har skett även under 2021.

Brf Derbyt debiteras av varje samfällighet enligt en fastställd fördelning mellan Brf Derbyt, Brf Landskampen och ägarlägenheter Pokalen. För SFF Klacken gäller 37% grundläggning och 44% innergård och för SFF Gamla Råsunda 21%.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Påminnelseavgifter	1 150	
Övriga vidarefaktureringar Peab	12 628	
Övriga vidarefaktureringar medlemmar	6 100	
Fastighetsskötsel faktureras SFF Klacken	78 417	
Övriga intäkter utflyttade medlemmar	4 501	1 165
<b>Summa</b>	<b>102 796</b>	<b>1 165</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	504 900 000	504 900 000
-Omklassificeringar	556 260 000	556 260 000
<b>Summa</b>	<b>1 061 160 000</b>	<b>1 061 160 000</b>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-3 090 335	
-Årets avskrivning enligt plan	-4 635 500	-3 090 335
<b>Summa</b>	<b>-7 725 835</b>	<b>-3 090 335</b>

**Redovisat värde vid årets slut**

**1 053 434 165**      **1 058 069 665**

Varav byggnader

548 534 165      553 169 665

Varav mark

504 900 000      504 900 000

**Summa**

**1 053 434 165**      **1 058 069 665**

### Fastighetsbeteckning Klacken 1

Taxeringsvärde byggnader	243 022 000	188 000 000
Taxeringsvärde mark	164 278 000	160 278 000
<b>Summa</b>	<b>407 300 000</b>	<b>348 278 000</b>

### Not 5 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Peab Bostad AB	116 850	4 070 413
Övrigt		2 608 809
Skattekonto	795 739	1 155 719
Momsfordran		854 147
<b>Summa</b>	<b>912 589</b>	<b>8 689 088</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	38 144	36 929
Fastighetsförsäkring	93 148	80 997
Triple Play	70 351	56 166
Fastighetsförvaltning	291 314	383 215
Bevakningskostnader	7 563	9 854
Vidarefakturerade kostnader	4 760	
Samfällighetsavgifter	126 336	
<b>Summa</b>	<b>631 616</b>	<b>567 161</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Villkorsdag	Räntesats	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadskreditiv SEB				616 447 015
Lån SEB 45164969	2022-01-28	0,77%	50 866 000	
Lån SEB 45164993	2026-01-28	1,00%	50 866 000	
Lån SEB 45165000	2024-01-28	0,90%	50 866 000	
			152 598 000	
Kortfristig del av samtliga lån (amortering 2022)			771 000	
<b>Summa</b>			<b>153 369 000</b>	<b>616 447 015</b>

Under 2022 kommer amortering göras med 771 000kr. Lån 45164969 förfaller 2022-01-28 och har omförhandlats med Handelsbanken till en ränta på 0,92%.

## Not 8 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förskott insatser		130 280 000
Förskott från medlemmar		418 186
Skuld till Peab Bostad AB		997 075
Skuld till Skatteverket	30 334	
Depositionsavgifter		99 000
Sociala avgifter arvode till styrelsen	14 645	
Vidarefakturerade kostnader	3 570	
<b>Summa</b>	<b>48 549</b>	<b>131 794 261</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda årsavgifter	813 022	1 440
Revisionsarvode	19 313	18 750
Förutbetalda räntor	23 985	
El	60 126	5 611
Värme	115 805	103 075
Avfall	6 713	
<b>Summa</b>	<b>1 038 964</b>	<b>128 876</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	166 140 000	166 140 000
<b>Summa</b>	<b>166 140 000</b>	<b>166 140 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Eva Heyman  
Styrelseordförande

---

Martin Delin  
Styrelseledamot

---

Henrik S Tedeby  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

---

Christian Borg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557467539184

## Dokument

BRF Derbyt ÅR 2021

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-04-20 15:06:29 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2022-05-03 03:46:54 CEST (+0200)

## Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

[esignering@peab.se](mailto:esignering@peab.se)

## Signerande parter

Henrik S Tedeby (HST)

[hst@telia.com](mailto:hst@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK S TEDEBY"

Signerade 2022-04-25 14:55:44 CEST (+0200)

Eva Heyman (EH)

[mesosteva@hotmail.com](mailto:mesosteva@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA HEYMAN"

Signerade 2022-04-24 14:13:03 CEST (+0200)

Christian Borg (CB)

[christian.borg@se ey.com](mailto:christian.borg@se ey.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF CHRISTIAN BORG"

Signerade 2022-05-03 03:46:54 CEST (+0200)

Martin Delin (MD)

[martin.dehlin@hotmail.com](mailto:martin.dehlin@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN SJÖLANDER DELIN"

Signerade 2022-04-20 22:30:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



# Verifikat

Transaktion 09222115557467539184

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>

