

Styrelsen för Brf Brandholmen i Nyköping 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nyköping.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Fredrik Vinstock (ordf.)  
Bo Ringdal  
Arne Björhn

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2021  
2021  
2021

#### *Ordinarie revisorer*

Eva Yng

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2021

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Nyköping, Målet 1.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
38	Lägenheter	2 816
0	Lokaler	0

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Riksbyggen Ek. För. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av JPA Redovisning AB fram till 2020-10-31, därefter av Sagerion AB. Övrig förvaltning har skötts av styrelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret avyttrat det helägda dotterbolaget Bostadsbolaget Brandholmen 4 AB (559025–3851). Byggnationen av föreningens hus har färdigställts och medlemmar har tillträtt sina lägenheter.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid årets ingång var 3, och vid årets utgång 34. Under året har 3 lägenheter överlåtit.

### Föreningens ekonomi

Årsavgiften uppgår till 650 kr per kvadratmeter boyta och år. Utöver detta erlägger bostadsrättsinnehavare ett tillägg för värme enligt schablon som för räkenskapsåret har uppgått till 62,64 kr per kvadratmeter. boyta

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2015/16 (16 mån)
Årsavgifter och hyror	402	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-330	-173	-197	-8	-26
Soliditet (%)	61,7	neg	neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	-230 475	-173 247	<b>-403 722</b>
Ökning av insatskapital	69 695 000			<b>69 695 000</b>
Disposition av föregående års resultat:		-173 247	173 247	<b>0</b>
Årets resultat			-330 362	<b>-330 362</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 695 000</b>	<b>-403 722</b>	<b>-330 362</b>	<b>68 960 916</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-403 722
årets förlust	-330 362
	<b>-734 084</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-734 084
	<b>-734 084</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	402 631	0
Övriga intäkter		1 209 274	0
		<b>1 611 905</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-299 456	0
Övriga kostnader		-379 226	-173 247
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-925 656	0
		<b>-1 604 338</b>	<b>-173 247</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 567</b>	<b>-173 247</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-48 203	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 725	0
		<b>-337 928</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-330 361</b>	<b>-173 247</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-330 361</b>	<b>-173 247</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-330 362</b>	<b>-173 247</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	111 052 271	21 559 800
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	79 984 034
		<b>111 052 271</b>	<b>101 543 834</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	100 000
		<b>0</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 052 271</b>	<b>101 643 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 342	0
Övriga fordringar		464 749	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 122	0
		<b>602 213</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>		62 134	2 901 704
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>664 347</b>	<b>2 901 704</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 716 618</b>	<b>104 545 538</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		69 695 000	0
		<b>69 695 000</b>	<b>0</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-403 722	-230 475
Årets resultat		-330 362	-173 247
		<b>-734 084</b>	<b>-403 722</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 960 916</b>	<b>-403 722</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		42 071 517	0
Leverantörsskulder		43 560	204 040
Skulder till koncernföretag		0	84 793
Aktuella skatteskulder		268 900	0
Övriga skulder		175 917	104 334 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 808	326 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 755 702</b>	<b>104 949 260</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 716 618</b>	<b>104 545 538</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Enligt föreningens stadgar skall avsättas lägst 0,3 % av taxeringsvärdet. Ingen avsättning görs i år då fastigheten ännu inte har åsatts något taxeringsvärde.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Installationer	2,5 %
Grund	1,0 %
Stomme	1,0 %
Ytterväggar	2,0 %
Innervägg	2,0 %
Yttertak	2,5 %
Fönster	2,0 %

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	304 042	0
Hyror garage och parkeringsplatser	23 643	0
Värmeschablon	74 947	0
	<b>402 632</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	57 709	0
Taxebundna kostnader	127 281	395
Fastighetsskötsel	75 329	0
Övriga kostnader	39 138	0
	<b>299 457</b>	<b>395</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020	2019
Resultat vid avyttringar	-48 203	
Nedskrivningar		-28 715 962
Återföring av nedskrivningar		28 715 962
	<b>-48 203</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 559 800	21 559 800
Inköp	10 434 093	0
Omklassificeringar	79 984 034	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 977 927</b>	<b>21 559 800</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-925 656	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-925 656</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 052 271</b>	<b>21 559 800</b>
Bokfört värde byggnader	89 492 471	0
Bokfört värde mark	21 559 800	21 559 800
	<b>111 052 271</b>	<b>21 559 800</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 699 996	39 449 501
Inköp	0	69 250 495
Omklassificeringar	-79 984 034	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 715 962</b>	<b>108 699 996</b>
Ingående nedskrivningar	-28 715 962	0
Årets nedskrivningar	0	-28 715 962
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-28 715 962</b>	<b>-28 715 962</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>79 984 034</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 399 038	32 115 000
Försäljningar	-3 399 038	
Nedsättning köpeskillning		-28 715 962
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>3 399 038</b>
Ingående nedskrivningar	-3 299 038	-32 015 000
Försäljningar	3 299 038	
Återförda nedskrivningar		28 715 962
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-3 299 038</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>



**Not Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>För skulder i kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckning	60 000 000	30 000 000
	<b>60 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Stockholm 2021- -

Fredrik Vinstock  
Ordförande

Bo Ringdal

Arne Björhn

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Eva Yng  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	SJhGmKs5_-BkTGXtj5d
Document	Årsredovisning Brf Brandholmen 4 2020.pdf
Pages	9
Sent by	Josephine Hartsö

## Signing parties

<b>Fredrik Vinstock</b>	fredrik@vinstock.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Bo Ringdal</b>	bo@ringdal.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Arne Björhn</b>	arne@algastyrinvest.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Eva Yng</b>	Eva.yng@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to fredrik@vinstock.se

2021-06-07 13:30:58 CEST,

### Clicked invitation link Fredrik Vinstock

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36 Edg/91.0.864.37,2021-06-07 13:37:36 CEST,IP address: 81.231.133.100

### Document signed by Gustaf Fredrik Vinstock

Birth date: 26/07/1977,2021-06-07 13:39:05 CEST,

### E-mail invitation sent to bo@ringdal.se

2021-06-07 13:39:08 CEST,

### Clicked invitation link Bo Ringdal

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-06-07 19:05:20 CEST,IP address: 81.227.203.124

### Document signed by BO RINGDAL

Birth date: 22/08/1950,2021-06-07 19:12:15 CEST,

### E-mail invitation sent to arne@algastyrinvest.se

2021-06-07 19:12:17 CEST,

### Clicked invitation link Arne Björhn

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_5\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-07 19:20:58 CEST,IP address: 78.71.11.172

### Document signed by ARNE BJÖRHN

Birth date: 19/07/1951,2021-06-07 19:21:44 CEST,

### E-mail invitation sent to Eva.yng@bdo.se

2021-06-07 19:21:46 CEST,

---

**Clicked invitation link Eva Yng**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36  
Edg/91.0.864.41,2021-06-08 08:05:38 CEST,IP address: 81.229.135.12

---

**Document signed by Eva Mari Yng**

Birth date: 14/01/1962,2021-06-08 08:06:20 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

