

Brf Brygghuset i Visättra Ängar



Årsredovisning 2020

13

teo do kumen tnyckel JXXVHJ-42CS0-Q310-MMVAL-TUEZE-AHYE



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Noter | 7 |
| Noter till resultaträkning | 7-9 |
| Noter till balansräkning | 9-10 |
| Övriga noter | 10 |
| Underskrifter | 11 |

Styrelsen för Brf Brygghuset i Visättra Ängar (769632-8306) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-25. Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brygghuset 1 i Huddinge kommun, omfattande adressen Småbrukets backe 10. Brygghuset 1 byggdes år 2019. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 152 | Lägenheter, bostadsrätt | 7 220 |
| 85 | Antal p-platser | |

Cykelrum och barnvagnsrum finns

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-19. På stämman deltog 15 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2020-03-30. 10 medlemmar deltog. Byte av firmasäte och nya styrelsemedlemmar inröstade

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn | Roll |
|--------------------|-------------|
| Adriano Nakhla | Ledamot |
| Andrei Bepamiatnov | Ledamot |
| Kevin De Silva | Ledamot |
| Lovisa Persson | Ledamot |
| Robin Axelsson | Ledamot |
| Stefan Edgren | Ordförande |

Föreningens firma tecknas av Adriano Nakhla, Andrei Bepamiatnov, Kevin De Silva, Lovisa Persson, Robin Axelsson och Stefan Edgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Robin Axelsson och Henning Lidholm.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Större framtida planerade underhåll

| År | Åtgärd |
|-----------|------------------|
| 2021 | 2-års besiktning |

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 159 st. Under året har 61 tillkommit samt 23 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 197 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp | Leverantör |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har föreningen sålt dotterbolaget.

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|--------|--------|-------|------|
| Nettoomsättning (tkr) | 5 390 | 1 995 | 0 | 0 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -2 583 | -4 113 | -2212 | -689 |
| Soliditet (%) | 74,5 | 72,0 | 4,0 | 11,2 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems -insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 302 569 500 | - | - | -2 900 882 | -4 112 947 | 295 555 671 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | - | - | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -4 112 947 | 4 112 947 | |
| Upplåtelse av ny lägenhet | 1 705 500 | - | | | | 1 705 500 |
| Årets resultat | | | | | -2 582 823 | -2 582 823 |
| Belopp vid årets utgång | 304 275 000 | - | - | -7 013 829 | -2 582 823 | 294 678 348 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------------|
| Förslag till resultatdisposition | |
| Balanserat resultat | -7 013 829 |
| Årets resultat | -2 582 823 |
| Totalt | -9 596 652 |
| Avsättning till yttre fond | 300 000 |
| Uttag ur yttre fond | |
| Balanseras i ny räkning | -9 896 652 |
| Summa | -9 596 652 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 389 602 | 1 995 372 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 26 145 | 217 085 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 415 747 | 2 212 457 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -3 117 757 | -1 257 349 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -25 000 | -108 194 |
| Personalkostnader och arvoden | | -91 994 | - |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 551 231 | - |
| Summa rörelsekostnader | | -6 785 982 | -1 365 543 |
| Rörelseresultat | | -1 370 235 | 846 914 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 776 | 29 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 213 364 | -4 959 890 |
| Summa finansiella poster | | -1 212 588 | -4 959 861 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 582 823 | -4 112 947 |
| Resultat före skatt | | -2 582 823 | -4 112 947 |
| Årets resultat | | -2 582 823 | -4 112 947 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 393 067 878 | 395 848 154 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 393 067 878 | 395 848 154 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 7 | - | 1 363 954 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | - | 1 363 954 |
| Summa anläggningstillgångar | | 393 067 878 | 397 212 108 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 65 477 | 457 759 |
| Övriga fordringar | 9 | 2 417 428 | 3 375 957 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 56 491 | - |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 539 396 | 3 833 716 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 8 | 11 221 | 9 382 432 |
| Summa kassa och bank | | 11 221 | 9 382 432 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 550 617 | 13 216 148 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 395 618 495 | 410 428 256 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 304 275 000 | 302 569 500 |
| Summa bundet eget kapital | | 304 275 000 | 302 569 500 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -7 013 829 | -2 900 882 |
| Årets resultat | | -2 582 823 | -4 112 947 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 596 652 | -7 013 829 |
| Summa eget kapital | | 294 678 348 | 295 555 671 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 89 673 568 | 99 637 300 |
| Summa långfristiga skulder | | 89 673 568 | 99 637 300 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | 10 | 9 963 732 | 362 700 |
| Leverantörsskulder | | 208 362 | 134 609 |
| Skatteskulder | | 404 000 | 558 400 |
| Övriga skulder | | -4 355 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 694 840 | 14 179 576 |
| Summa kortfristiga skulder | | 11 266 579 | 15 235 285 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 395 618 495 | 410 428 256 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>% föregående år</i> |
|------------------------------|-----------------|------------------------|
| Byggnad | 1% | 0 |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 465 617 | 1 744 516 |
| Hyror | 725 069 | 123 243 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 92 535 | 127 613 |
| Andrahandsuthyrning | 106 381 | - |
| Summa | 5 389 602 | 1 995 372 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Ersättning från försäkringsbolag | - | 44 |
| Övrigt | 26 145 | 217 041 |
| Summa | 26 145 | 217 085 |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 24 039 | 52 388 |
| Städning | 3 252 | - |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 44 232 | 5 061 |
| Snöröjning | 31 755 | 7 035 |
| Reparationer | 84 949 | 21 789 |
| EI | 475 870 | 127 950 |
| Uppvärmning | 448 066 | 73 176 |
| Vatten | 363 367 | - |
| Sophämtning | 308 034 | 147 864 |
| Försäkringspremie | 67 781 | - |
| Fastighetsavgift bostäder | - | 404 000 |
| Övriga fastighetskostnader | 4 439 | 7 010 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 522 953 | 104 660 |
| Total förvaltning | 617 835 | 164 780 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | - | 6 250 |
| Panter och överlåtelse | 112 042 | 125 550 |
| Övriga externa tjänster | 9 143 | 9 836 |
| | 3 117 757 | 1 257 349 |
| Underhåll | | |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 3 117 757 | 1 257 349 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Porto / Telefon | - | 60 194 |
| Revisionarvode | 25 000 | 45 000 |
| Övriga externa tjänster | - | 3 000 |
| Summa | 25 000 | 108 194 |

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 355 123 109 | 354 352 154 |
| -Mark | 41 496 000 | 41 496 000 |
| | <u>396 619 109</u> | <u>395 848 154</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | - | - |
| -Årets avskrivning enligt plan | -3 551 231 | - |
| | <u>-3 551 231</u> | <u>-</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 393 067 878 | 395 848 154 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 121 000 000 | 60 000 000 |
| Mark | 41 000 000 | 41 000 000 |
| | <u>162 000 000</u> | <u>101 000 000</u> |

Not 7 Andelar i dotterbolag

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 1 363 954 | 1 363 954 |
| -Avyttring | -1 363 954 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 1 363 954 |

Not 8 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---------------|------------------|
| Swedbank | 11 221 | 9 382 432 |
| Summa | 11 221 | 9 382 432 |

Not 9 Övriga fodringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto fastighetsägarna | 2 408 883 | 1 716 133 |
| Skatter | 8 545 | - |
| Övriga kortfristiga fodringar | - | 1 659 824 |
| | 2 417 428 | 3 375 957 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2020-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2019-12-31 |
|------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SBAB *97 | 2021-12-21 | 0,78% | 9 963 732 | 36 268 | 10 000 000 |
| SBAB *43 | 2022-12-06 | 1,19% | 44 836 784 | 163 216 | 45 000 000 |
| SBAB *94 | 2024-12-06 | 1,29% | 44 836 784 | 163 216 | 45 000 000 |
| | | | 99 637 300 | | 100 000 000 |

Varav långfristig del 89 673 568

Varav kortfristig del 9 963 732

Kommande års planerade amortering 362 700

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 100 000 000 | 100 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 100 000 000 | 100 000 000 |

Underskrifter

Stockholm 2021 - -

Stefan Edgren
Ordförande

Robin Axelsson
Ledamot

Andrei Bepamiatnov
Ledamot

Kevin De Silva
Ledamot

Adriano Nakhla
Ledamot

Lovisa Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

Joakim Häll
BoRevision

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOVISA PERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19950227xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-05-14 15:55:36Z



STEFAN EDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19911001xxxx

IP: 83.252.xxx.xxx

2021-05-14 17:00:32Z



ROBIN AXELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19860206xxxx

IP: 90.226.xxx.xxx

2021-05-15 06:23:20Z



ADRIANO NAKHLA

Styrelseledamot

Serienummer: 19860614xxxx

IP: 195.198.xxx.xxx

2021-05-15 08:15:16Z



KEVIN DE SILVA

Styrelseledamot

Serienummer: 19960316xxxx

IP: 217.208.xxx.xxx

2021-05-16 16:50:11Z



ANDREI BESPAMIATNOV

Styrelseledamot

Serienummer: 19880323xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2021-05-16 18:24:44Z



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-05-16 18:31:09Z



Penneo dokumentnyckel: JXXHJ-42CS0-Q3IIO-MMVAL-TUEZE-AHYFQ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>