

Årsredovisning för
Brf Tre Kronors Backe
769625-5798

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tre Kronors Backe, 769625-5798, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-26 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 2016-03-21.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms Län, Nacka kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Nacka Sicklaön 38:23 2016-06-30. Fastigheten består av 2 punkthus med 47 bostadslägenheter. Total BOA 3 835 m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-06-30. Entreprenaden blev godkänd och garantitiden gäller från 2019-02-28 samt slutbesked erhöles 2019-09-16. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2022-01-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31:

Mikael Persson	Ordförande	2020-01-01 - 2020-12-31
Catharina Grundel	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-31
Mikael Ericsson	Ledamot	2020-01-01 - 2020-06-16
Eddy Chabo	Ledamot	2020-06-16 - 2020-12-31
Tero Ojala	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-31
Claes Gustafsson	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-31
Eddy Chabo	Suppleant	2020-01-01 - 2020-06-16
Caroline Strähle	Suppleant	2020-01-01 - 2020-12-31
Anna Gustin	Suppleant	2020-06-16 - 2020-12-31
Martina Söderberg	Suppleant	2020-06-16 - 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2020 haft 14 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande möte. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2020-06-16.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 47

Överlåtelse under året: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ekonomisk uppgörelse för entreprenadens kostnader och intäkter upptagna i specifikation "AVRÄKNING BRF Tre Kronors Backe 2020-06-12" träffats mellan föreningen och Peab Bostad AB.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	3 649 553	2 677 229	-	-
Resultat efter finansiella poster	-565 409	-1 161 657	-	-
Soliditet, %	87	86	81	-
Lån per kvm bostadsyta	12 024	12 648	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	650	665	-	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2019-02-28.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	237 739 000	76 021 000			-1 161 657
Omföring av fg års resultat				-1 161 657	1 161 657
Yttre underhållsfond			115 050	-115 050	
Årets resultat					-565 409
Vid årets slut	237 739 000	76 021 000	115 050	-1 276 707	-565 409

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-1 276 707
Årets resultat	-565 409
Totalt	-1 842 116
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	115 050
Balanseras i ny räkning	-1 957 166
Totalt	-1 842 116

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Peab Bostad står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t o m avräkningsdagen 2019-02-28.

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	1	3 649 553	2 677 229
Summa rörelseintäkter		3 649 553	2 677 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-936 926	-882 760
Externa rörelsekostnader		-365 820	-303 282
Personalkostnader		-60 995	-
Avskrivningar		-2 395 836	-1 996 528
Summa rörelsekostnader		-3 759 577	-3 182 570
Rörelseresultat		-110 024	-505 341
Finansiella poster			
Räntekostnader		-455 385	-656 316
Summa finansiella poster		-455 385	-656 316
Resultat efter finansiella poster		-565 409	-1 161 657
Resultat före skatt		-565 409	-1 161 657
Årets resultat		-565 409	-1 161 657

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	356 787 636	359 183 472
Pågående nyanläggningar	4	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		356 787 636	359 183 472
Summa anläggningstillgångar		356 787 636	359 183 472
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	583 436
Övriga fordringar	5	52 151	2 410 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	99 229	88 918
Summa kortfristiga fordringar		151 380	3 082 933
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 707 265	1 660 654
Summa kassa och bank		1 707 265	1 660 654
Summa omsättningstillgångar		1 858 645	4 743 587
SUMMA TILLGÅNGAR		358 646 281	363 927 059

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		237 739 000	313 760 000
Upplåtelseavgifter		76 021 000	-
Yttre underhållsfond		115 050	-
Summa bundet eget kapital		313 875 050	313 760 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 276 707	-
Årets resultat		-565 409	-1 161 657
Summa fritt eget kapital		-1 842 116	-1 161 657
Summa eget kapital		312 032 934	312 598 343
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	45 696 266	47 143 374
Summa långfristiga skulder		45 696 266	47 143 374
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	417 108	237 108
Leverantörsskulder		131 182	73 185
Skatteskulder		78 080	339 040
Övriga skulder	9	3 850	2 678 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	286 861	857 483
Summa kortfristiga skulder		917 081	4 185 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		358 646 281	363 927 059

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-565 409	-1 161 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 395 836	1 996 528
	<u>1 830 427</u>	<u>834 871</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 830 427	834 871
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	551 940	7 928 362
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar till Peab	-298 914	468 700
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-769 735	-13 427 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 313 718	-4 195 195
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		47 380 482
Amortering av låneskulder	-1 267 108	-47 848 599
Inbetalda insatser		5 945 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 267 108	5 476 883
Årets kassaflöde	46 610	1 281 688
Likvida medel vid årets början	1 660 655	378 967
Likvida medel vid årets slut	1 707 265	1 660 655

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Intäkter garage	580 460	476 042
Årsavgifter	2 492 520	2 069 936
Garantiersättningar		17 158
Fjärrkontroll		1 000
Överlåtelseavgifter	4 712	2 326
Pantsättningsavgifter	2 349	1 840
Andrahandsuthyrning		9 481
Debiterade inkassokostnader		706
Övriga rörelseintäkter		98 740
Ersättning avräkning Peab Bostad AB	569 512	
Summa	3 649 553	2 677 229

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2019-02-28.

Not 2 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftkostnader	101 938	8 570
Hiss	2 518	
Nycklar, lås, postfack m.m	10 744	
Elkostnader	97 678	138 053
Värme	305 291	287 517
Vatten och avlopp	42 191	
Sophämtning	145 920	132 912
Samfällighetskostnader	25 709	140 659
Fastighetsförsäkring	20 177	15 286
Hemsida	2 512	
Triple play	143 208	127 229
Fastighetsskatt	39 040	32 534
Summa	936 926	882 760

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2019-02-28.

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	361 180 000	73 680 000
- Nyanskaffningar	-	287 500 000
Summa	361 180 000	361 180 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 996 528	
-Årets avskrivning enligt plan	-2 395 836	-1 996 528
Summa	-4 392 364	-1 996 528
Redovisat värde vid årets slut	356 787 636	359 183 472
Varav byggnader	283 107 636	285 503 472
Varav mark	73 680 000	73 680 000
Summa	356 787 636	359 183 472

Fastighetsbeteckning Nacka Sicklaön 38:23

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 117 904 000 kr.

Taxeringsvärde byggnader	81 904 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	25 000 000
Summa	117 904 000	75 000 000

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		287 500 000
Omklassificeringar		-287 500 000
Summa		-

Not 5 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Peab Bostad AB	12 647	2 405 159
Skattekonto	39 504	30
Summa	52 151	2 405 189

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Samfällighetskostnader	51 393	42 191
Ekonomisk förvaltning	15 891	
Medlemskap, Bostadsrätterna	5 760	5 650
Sophantering	5 318	
Tripple Play	20 867	20 900
Fastighetsförsäkring		20 177
Summa	99 229	88 918

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	44 027 834	46 194 942
Totalt	44 027 834	46 194 942

Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen

Övriga skulder till kreditinstitut	1 668 432	948 432
Totalt	1 668 432	948 432

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek AB	0,89%	2022-10-30	15 826 658	15 906 662
Stadshypotek AB	0,62%	2023-10-30	10 660 000	11 930 000
Stadshypotek AB	1,03%	2024-10-30	19 209 608	19 306 712
Summa			45 696 266	47 143 374

Under 2021 kommer föreningen amortera med 417 108 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till Peab		2 678 526
Ej utbetalt styrelsearvode	3 850	
Summa	3 850	2 678 526

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter	218 190	761 560
Revisionsarvode	18 750	
El	10 345	14 516
Värme	39 576	48 407
Konsultarvoden		33 000
Summa	286 861	857 483

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	47 420 000	47 420 000
Summa	47 420 000	47 420 000

Eventalförpliktelser

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

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bostadsrättsföreningen har ingått ett nytt avtal avseende den ekonomiska förvaltningen som gäller fr o m 2021-01-01. Föreningen har bytt leverantör för fastighetsförvaltning.

Underskrifter

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

Mikael Persson
Styrelseordförande

Catharina Grundel
Styrelseledamot

Eddy Chabo
Styrelseledamot

Tero Ojala
Styrelseledamot

Claes Gustafsson
Styrelseledamot

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

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557444484758

Dokument

Tre Kronors Backe - Årsredovisning 2020 slutgiltig.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2021-03-30 09:18:27 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2021-04-08 11:54:06 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)
Peab Utveckling AB
Org. nr 559283-3726
esignering@peab.se

Signerande parter

Christian Borg (CB)
christian.borg@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF CHRISTIAN BORG"
Signerade 2021-04-08 11:54:06 CEST (+0200)

Tero Ojala (TO)
tero.ojala82@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tero Henri Mikael Ojala"
Signerade 2021-04-06 08:55:46 CEST (+0200)

Claes Gustafsson (CG1)
claes.gustafsson@teliacompany.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAES GUSTAFSSON"
Signerade 2021-03-30 15:33:13 CEST (+0200)

Mikael Persson (MP)
mikael.persson@injogolv.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ernst Mikael Persson"
Signerade 2021-03-30 19:25:01 CEST (+0200)

Eddy Chabo (EC)
eddy@eccteknik.com

Catharina Grundel (CG2)
mimmi@grundel.nu



Verifikat

Transaktion 09222115557444484758



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EDDY CHABO"
Signerade 2021-04-06 08:58:45 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Agneta Märtha Chatarina Grundel"
Signerade 2021-03-30 09:29:06 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>

