

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Stadshuslunden**

769631-4413

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Stadshuslunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt uthyrning av företagslokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger och förvaltar fyra hus i fastigheten Sundbyberg Hjulmakaren 2 på adresserna Kavallerivägen 2 A-C och 4 A, D, E i Sundbyberg. Totalt förvaltas 198 lägenheter, 108 garageplatser, 4 mc-platser och tre lokaler.

Hela huskroppen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-04. Ekonomisk plan registrerades 2018-03-26 och stadgarna registrerades 2019-10-14 hos bolagsverket. Brf Stadshuslunden är en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets början 254 medlemmar samt vid årets slut 287 medlemmar. 39 överlåtelser har skett under året.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 11 603      | 3 628       | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | -7 868      | -2 861      | 0           |
| Soliditet (%)                     | 72,9        | 72,4        | 32,7        |

Den betydande orsaken till en ökad nettoomsättning från föregående år förklaras av att inflytt startade augusti 2019 och därmed är totala summan för årsavgifterna och hyresintäkter för 2019 betydligt lägre än 2020.

|               | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter   | 8 189 502   | 2 747 782   |
| Hyresintäkter | 3 413 784   | 880 413     |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -3 360 943         |
| årets förlust    | -7 867 565         |
|                  | <b>-11 228 508</b> |

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                     |                    |
| reservering fond för yttre underhåll | 500 000            |
| i ny räkning överföres               | -11 728 508        |
|                                      | <b>-11 228 508</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<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 3          | 11 603 251                        | 3 628 195                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |            | <b>11 603 251</b>                 | <b>3 628 195</b>                  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 4          | -4 874 331                        | -1 629 979                        |
| Övriga externa kostnader                   |            | -327 517                          | -5 942                            |
| Personalkostnader                          |            | -31 420                           | 0                                 |
| Avskrivningar                              |            | -11 800 582                       | -3 933 527                        |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>           |            | <b>-17 033 850</b>                | <b>-5 569 448</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>-5 430 599</b>                 | <b>-1 941 253</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -2 436 966                        | -919 690                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-2 436 966</b>                 | <b>-919 690</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-7 867 565</b>                 | <b>-2 860 943</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-7 867 565</b>                 | <b>-2 860 943</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                            | 5          | 744 605 891        | 756 406 473        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>744 605 891</b> | <b>756 406 473</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>744 605 891</b> | <b>756 406 473</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 325 883            | 54 749             |
| Övriga fordringar                             |            | 145 733            | 650 612            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 100 596            | 214 936            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>572 212</b>     | <b>920 297</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 6 234 077          | 9 427 776          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>6 234 077</b>   | <b>9 427 776</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>6 806 289</b>   | <b>10 348 073</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>751 412 180</b> | <b>766 754 546</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                              |            | 558 250 000        | 558 250 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 500 000            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>558 750 000</b> | <b>558 250 000</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -3 360 943         | 0                  |
| Årets resultat                               |            | -7 867 565         | -2 860 943         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-11 228 508</b> | <b>-2 860 943</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>547 521 492</b> | <b>555 389 057</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6          | 199 729 761        | 200 867 645        |
| Depositioner                                 |            | 426 000            | 426 000            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>200 155 761</b> | <b>201 293 645</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6          | 1 137 884          | 1 137 884          |
| Leverantörsskulder                           |            | 577 021            | 760 029            |
| Skatteskulder                                |            | 283 320            | 784 710            |
| Övriga skulder                               |            | 69 046             | 6 420 443          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7          | 1 667 656          | 968 778            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 734 927</b>   | <b>10 071 844</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>751 412 180</b> | <b>766 754 546</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Komponentasvskrivning tillämpas med nedanstående avskrivningar i procent ( % ).

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Stomme och grund      | 1%   |
| Stomkompletteringar   | 2%   |
| Yttertak              | 2,5% |
| Fasad                 | 2%   |
| Badrum                | 6,7% |
| Kök                   | 3,3% |
| Fönster               | 2%   |
| Stammar               | 4%   |
| Ventilation           | 4%   |
| EL                    | 2,5% |
| Hiss                  | 4%   |
| Hyresgästanpassningar | 10%  |

### Not 2 Ställda säkerheter

|                      | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 202 005 529        | 202 290 000        |
|                      | <b>202 005 529</b> | <b>202 290 000</b> |

### Not 3 Nettoomsättning

|                 | 2020              | 2019             |
|-----------------|-------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 8 189 502         | 2 747 783        |
| Hyrer           | 2 018 274         | 546 615          |
| Övriga intäkter | 1 395 474         | 333 798          |
|                 | <b>11 603 250</b> | <b>3 628 196</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|   | 2020             | 2019             |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård | 1 404 335        | 309 000          |
| Reparationer                              | 404 577          | 95 196           |
| El  | 200 000          | 200 000          |
| Uppvärmning                               | 673 706          | 273 971          |
| Fastighetsförsäkring                      | 97 597           | 31 950           |
| Fastighetsskatt                           | 141 660          | 47 220           |
| Vatten                                    | 333 702          | 197 210          |
| Sophämtning                               | 364 951          | 111 637          |
| Kabel-TV                                  | 401 077          | 130 894          |
| Förvaltningsarvode                        | 852 726          | 232 902          |
|   | <b>4 874 331</b> | <b>1 629 980</b> |

#### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 760 340 000        | 177 536 365        |
| Omklassificeringar                              | 0                  | 582 803 635        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>760 340 000</b> | <b>760 340 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 933 527         |                    |
| Årets avskrivningar                             | -11 800 582        | -3 933 527         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 734 109</b> | <b>-3 933 527</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>744 605 891</b> | <b>756 406 473</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                        | 245 400 000        | 245 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                             | 84 766 000         | 84 766 000         |

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB                                 | 0,88           | 2021-03-15                | 24 654 095               | 25 159 819               |
| SBAB                                 | 0,88           | 2021-03-15                | 25 286 250               | 25 286 250               |
| SBAB                                 | 0,94           | 2021-08-09                | 25 286 250               | 25 286 250               |
| SBAB                                 | 0,94           | 2022-08-09                | 25 286 250               | 25 286 250               |
| SBAB                                 | 0,95           | 2023-08-09                | 25 286 250               | 25 286 250               |
| SBAB                                 | 1,00           | 2024-08-09                | 24 496 050               | 25 128 210               |
| SBAB                                 | 1,13           | 2026-08-10                | 25 286 250               | 25 286 250               |
| SBAB                                 | 1,34           | 2029-08-09                | 25 286 250               | 25 286 250               |
|                                      |                |                           | <b>200 867 645</b>       | <b>202 005 529</b>       |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | <b>1 137 884</b>         | <b>1 137 884</b>         |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut med fastställd amortering uppgå till 195 178 225 kr.



**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalade hyres- och avgiftsintäkter | 924 656           | 743 348           |
| Upplupna räntekostnader                      | 343 000           | 0                 |
| Upplupna driftkostnader                      | 400 000           | 225 430           |
|  | <b>1 667 656</b>  | <b>968 778</b>    |

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2021-06-\_\_

Daniel Klättesjö  
Ordförande

Senait Johanes

Sandra Djedovic

Pierre Magnusson

Toumas Pönni

Dennis Mäkitalo

Zebiba Said

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-\_\_  
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

# 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."

**SANDRA DJEDOVIC**

Styrelseledamot

Serienummer: 19920915xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2021-06-11 07:48:59Z



**SENAIT JOHANES**

Styrelseledamot

Serienummer: 19860501xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2021-06-11 07:51:02Z



**Dennis Mäkitalo**

Styrelseledamot

Serienummer: 19951222xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2021-06-11 08:24:54Z



**PIERRE MAGNUSSON**

Styrelseledamot

Serienummer: 19870930xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2021-06-11 08:57:00Z



**Zebiba Said**

Styrelseledamot

Serienummer: 19890628xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-06-11 09:32:19Z



**DANIEL KLÄTTESJÖ**

Styrelseordförande

Serienummer: 19851212xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2021-06-11 09:53:42Z



**TUOMAS EERO HENRIKKI PÖNNI**

Styrelseledamot

Serienummer: 19870831xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2021-06-13 10:49:26Z



**Ingemar Rindstig**

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19491102xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-06-14 05:40:09Z



Penneo dokumentnyckel: 18UJ35-J1D7T-UXJLD-VMJ8W-215T5-LMOCA

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>