

Årsredovisning för
Brf Brovaktaren
769626-9781

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brovaktaren, 769626-9781, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-30 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 2017-06-21.

Föreningen har sitt säte i Österåker, Stockholms län.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade 2015-10-16 köpekontrakt för fastigheten Runö 7:157 i Österåkers kommun för uppförande av 57 lägenheter. Föreningen tecknade 2015-10-16 ett totalentreprenadskontrakt med Peab Bostad AB. Den totala boarean (BOA) uppgår till 3 516 kvm.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Jimmy Huotari	Ordförande	2020-01-01 - 2020-12-08
Lars Colombo	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-08
Cathrine Karegård	Ledamot	2020-01-01 - 2020-05-13
Mia Wegmann	Ledamot	2020-05-13 - 2020-12-08
Fredrik Comstedt	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-08
Tobias Karlsson	Suppleant	2020-01-01 - 2020-12-08
Pär Tenggren	Ordförande	2020-12-08 - 2020-12-31
Fredrik Andersson	Ledamot	2020-12-08 - 2020-12-31
Håkan Dernell	Ledamot	2020-12-08 - 2020-12-31
Göran Rosberg	Ledamot	2020-12-08 - 2020-12-31
Amir Hassanzadeh	Suppleant	2020-12-08 - 2020-12-31
Alejandro Adriazola	Suppleant	2020-12-08 - 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen alternativt tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2020 haft 5 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2020-05-13 och en extrastämma hölls 2020-12-08.

Under räkenskapsåret har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Peab Fastighet AB.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 57

Överlåtelser under året: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förra årets styrelsearvode klassificerades i årsredovisningen 2019 som övriga externa kostnader.

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	3 022 690	2 917 442	2 982 967	-
Resultat efter finansiella poster	-147 598	-601 479	-13 329	-
Soliditet, %	72	72	72	71
Lån per kvm bostadsyta	13 756	13 802	13 848	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	750	750	750	-

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	94 932 000	31 048 000	105 480	-118 809	-601 479
Omföring av fg års resultat				-601 479	601 479
Yttre underhållsfond			105 480	-105 480	
Årets resultat					-147 598
Vid årets slut	94 932 000	31 048 000	210 960	-825 768	-147 598

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande disponibla medel:	
Balanserat resultat förgående år	-825 768
Årets resultat	-147 598
Totalt	-973 366

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	105 480
Balanseras i ny räkning	-1 078 846
Totalt	-973 366

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt 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	3 022 690	2 917 442
Övriga rörelseintäkter		223	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 022 913	2 917 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 004 139	-1 402 646
Externa rörelsekostnader		-220 565	-280 158
Personalkostnader		-91 993	-21 994
Avskrivningar		-1 286 232	-1 286 232
Summa rörelsekostnader		-2 602 929	-2 991 030
Rörelseresultat		419 984	-73 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 612	-527 891
Summa finansiella poster		-567 582	-527 891
Resultat efter finansiella poster		-147 598	-601 479
Resultat före skatt		-147 598	-601 479
Årets resultat		-147 598	-601 479

**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	4	170 851 303	172 137 535
Summa materiella anläggningstillgångar		170 851 303	172 137 535
Summa anläggningstillgångar		170 851 303	172 137 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	528 727
Övriga fordringar	5	20 176	38 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	119 986	45 465
Summa kortfristiga fordringar		140 162	613 177
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 141 102	2 311 496
Summa kassa och bank		3 141 102	2 311 496
Summa omsättningstillgångar		3 281 264	2 924 673
SUMMA TILLGÅNGAR		174 132 567	175 062 208

**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		94 932 000	94 932 000
Upplåtelseavgifter		31 048 000	31 048 000
Yttre underhållsfond		210 960	-
Summa bundet eget kapital		126 190 960	125 980 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		-	105 480
Balanserat resultat		-825 768	-118 809
Årets resultat		-147 598	-601 479
Summa fritt eget kapital		-973 366	-614 808
Summa eget kapital		125 217 594	125 365 192
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	32 022 701	48 364 509
Summa långfristiga skulder		32 022 701	48 364 509
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	16 341 808	162 440
Leverantörsskulder		182 151	304 335
Skatteskulder		32 360	38 180
Övriga skulder	8	31 194	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	304 759	827 552
Summa kortfristiga skulder		16 892 272	1 332 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 132 567	175 062 208



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	-147 598	-601 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 286 232	1 286 232
	<u>1 138 634</u>	<u>684 753</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 138 634	684 753
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	439 122	154 919
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	38 968	-28 464
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-624 678	88 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	992 046	899 956
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-162 440	-162 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-162 440	-162 440
Årets kassaflöde	829 606	737 516
Likvida medel vid årets början	2 311 496	1 573 980
Likvida medel vid årets slut	3 141 102	2 311 496

Noter

Not 1 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 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 och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

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 2 Nettoomsättning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter	2 637 048	2 637 048
Årsavgifter el	135 898	122 139
P-plats	4 200	4 200
Garage	217 503	131 914
Överlåtelseavgifter	13 013	13 879
Andrahandsuthyrning	9 384	4 550
Pantsättningar	5 644	3 712
Summa	3 022 690	2 917 442

**Not 3 Driftskostnader**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	291 779	280 697
Driftskostnader fastighet	15 149	69 168
Fjärrvärme	171 044	285 924
Vatten och avlopp	204 626	273 630
Hiss	12 205	2 170
Sophämtning	114 690	186 189
Fastighetsförsäkring	23 993	22 184
Fastighetsskatt lokal	16 180	16 180
Triple Play	152 400	152 792
Nycklar, lås, postfack m.m	1 194	
Vinterunderhåll		61 224
Övriga reparationer		16 330
Övriga driftkostnader	879	36 158
Summa	1 004 139	1 402 646

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	174 710 000	174 710 000
Summa	174 710 000	174 710 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 572 465	-1 286 232
-Årets avskrivning enligt plan	-1 286 232	-1 286 232
Summa	-3 858 697	-2 572 464
Redovisat värde vid årets slut	170 851 303	172 137 536
Varav byggnader	150 489 303	151 775 535
Varav mark	20 362 000	20 362 000
Summa	170 851 303	172 137 535

Fastighetsbeteckning Österåker Runö 7:157

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 64 218 000 kr.

Taxeringsvärde byggnader	53 952 000	53 952 000
Taxeringsvärde mark	10 266 000	10 226 000
Summa	64 218 000	64 178 000

Not 5 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	20 176	17
Peab Bostad		38 968
Summa	20 176	38 985

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Triple Play	25 433	25 465
Parkering	52 888	
Fastighetsförsäkring	22 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	19 665	
Summa	119 986	45 465

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Slutförfalldag	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek AB 69254	1,05%	2022-01-10	16 043 333	16 243 333
Nordea Hypotek AB 43889	0,700%	2021-11-11	16 060 588	16 060 588
Nordea Hypotek AB 08786	1,550%	2022-11-16	15 979 368	16 060 588
Summa			48 083 289	48 364 509

Under 2021 kommer amortering göras med 281 220 kr. Ett av föreningens lån har slutförfalldatum inom 12 månader efter balansdagen, detta lån klassificeras därför som kortfristig. Syrelsen har inte för avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader.

Not 8 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	26 119	
Medlemmar tillgodo	5 075	
Summa	31 194	

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ei	32 773	28 648
Fjärrvärme		37 502
Upplupna räntor	44 068	36 940
Förutbetalda årsavgifter	207 918	696 962
Revisionsarvode	20 000	27 500
Summa	304 759	827 552

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	48 730 000	48 730 000
Summa	48 730 000	48 730 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------



Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har ingått ett avtal med Peab Support AB avseende ekonomisk förvaltning som gäller fr o m 2021-01-01.

Underskrifter

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

Pär Tenggren
Styrelseordförande

Fredrik Andersson
Styrelseledamot

Håkan Dernell
Styrelseledamot

Göran Rosberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Dokument

Brovaktaren - Årsredovisning 2020.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2021-05-05 08:36:18 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2021-05-05 14:48:28 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Pär Tenggren (PT)

par.tenggren@roslagsvatten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär Åke Tenggren"

Signerade 2021-05-05 11:18:36 CEST (+0200)

Fredrik Andersson (FA)

fredrik.andersson@madisonbygg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Fredrik Andersson"

Signerade 2021-05-05 08:38:27 CEST (+0200)

Göran Rosberg (GR)

g.rosberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Göran Björn Erik Rosberg"

Signerade 2021-05-05 09:17:30 CEST (+0200)

Håkan Demell (HD)

hd@dnabygg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN DERNELL"

Signerade 2021-05-05 14:01:31 CEST (+0200)

Marcus Petersson (MP)

marcus.petersson@pwc.com





*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marcus Bo Ingemar Petersson"
Signerade 2021-05-05 14:48:28 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>

