

Årsredovisning för

# Brf Fiolen i Åkersberga

769633-8776

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fiolen i Åkersberga, 769633-8776, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-06 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 2018-05-25.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms län, Österåker kommun.

##### Fastigheten

Köpeavtal för fastigheter, Berga 6:642 och Berga 6:637, tecknades 2017-10-25.

Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2017-10-25. Peab Bostad AB har åtagit sig att för Brf Fiolen i Åkersbergas räkning uppföra 2 flerbostadshus med totalt 75 st bostadslägenheter, med total BOA om ca 4 224 kvm, på fastigheterna Berga 6:642 och Berga 6:637. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam AB fram till 2022-02-01.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande avgifter. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter kommer Peab Bostad AB köpa in dessa.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

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

Toni Lahdo	Ordförande	2020-01-01 - 2020-12-31
Sam Lindstedt	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-31
Torbjörn Åkerfeldt	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-31
Christer Bourner	Suppleant	2020-01-01 - 2020-12-31
Lars Fredriksson	Suppleant	2020-01-01 - 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2020 haft fyra protokollförda styrelsemöten, och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2020-09-23.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB fram tills 2020-03-31. Peab Support tog över den ekonomiska förvaltningen 2020-04-01.

##### Medlemsinformation

Antal lägenheter: 75

Överlåtelse under året: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 5

Tillkommande medlemmar: 86

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft inflyttning under året.

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	2 597 104			
Resultat efter finansiella poster	-149 644			
Soliditet, %	74			
Lån per kvm bostadsyta	14 532			
Årsavgift per kvm bostadsyta	750			

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen, 2020-03-31.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början					
Förändring insatser	180 225 000				
Årets resultat					-149 644
<b>Vid årets slut</b>	<b>180 225 000</b>				<b>-149 644</b>

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Årets resultat	-149 644
<b>Totalt</b>	<b>-149 644</b>

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	95 040
Balanseras i ny räkning	-244 684
<b>Totalt</b>	<b>-149 644</b>

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen.

**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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 597 104	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 597 104</u>	<u>-</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-745 413	-
Övriga externa kostnader		-377 788	-
Avskrivningar		-1 128 025	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 251 226</u>	<u>-</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>345 878</u>	<u>-</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 522	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-495 522</u>	<u>-</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-149 644</u>	<u>-</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-149 644</u>	<u>-</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-149 644</u>	<u>-</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	240 556 175	61 200 000
Pågående nyanläggningar	4	-	104 275 790
Summa materiella anläggningstillgångar		240 556 175	165 475 790
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		240 556 175	165 475 790
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	66 113 000
Övriga fordringar	5	205 762	4 566 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	67 241	-
Summa kortfristiga fordringar		273 003	70 679 231
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 423 145	5 234 909
Summa kassa och bank		3 423 145	5 234 909
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 696 148	75 914 140
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		244 252 323	241 389 930

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		180 225 000	-
Summa bundet eget kapital		180 225 000	-
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		-149 644	-
Summa fritt eget kapital		-149 644	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>180 075 356</b>	<b>-</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	61 075 080	-
Summa långfristiga skulder		61 075 080	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	307 296	166 502 130
Leverantörsskulder		181 311	15 000
Skatteskulder		192 800	192 800
Övriga skulder	9	2 123 337	74 680 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	297 143	-
Summa kortfristiga skulder		3 101 887	241 389 930
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>244 252 323</b>	<b>241 389 930</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-149 644	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 128 025	
	<u>978 381</u>	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>978 381</b>	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	65 885 411	-66 145 889
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	6 640 876	-65 602 205
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	466 732	-80 728 079
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>73 971 400</b>	<b>-212 476 173</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 208 410	-22 300 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-76 208 410</b>	<b>-22 300 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	61 459 200	166 502 130
Amortering av låneskulder	-166 578 954	
Inbetalda insatser	105 545 000	72 780 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>425 246</b>	<b>239 282 130</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 811 764</b>	<b>4 505 957</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 234 909</b>	<b>728 952</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 423 145</b>	<b>5 234 909</b>



## Noter

### 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 procent av balansomslutning.

#### 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 anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm bo. 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>
Materiella anläggningstillgångar:	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
Årsavgifter	2 378 925	
Parkeringsplatser	170 951	
EI	23 549	
Överlåtelseavgifter	23 655	
Övrigt	24	
<b>Summa</b>	<b>2 597 104</b>	

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen, 2020-03-31.

**Not 2 Driftskostnader**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	90 548	
Hiss	15 818	
EI	111 133	
Fjärrvärme	80 891	
Vatten och avlopp	63 612	
Sophämtning	141 511	
Samfällighetskostnader	46 875	
Fastighetsförsäkring	28 343	
Hemsida	4 019	
Triple Play	162 663	
<b>Summa</b>	<b>745 413</b>	

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen, 2020-03-31.

**Not 3 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 200 000	61 200 000
-Omklassificering	180 484 200	
<b>Summa</b>	<b>241 684 200</b>	<b>61 200 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning enligt plan	-1 128 025	
<b>Summa</b>	<b>-1 128 025</b>	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>240 556 175</b>	<b>61 200 000</b>
Varav byggnader	179 356 175	
Varav mark	61 200 000	61 200 000
<b>Summa</b>	<b>240 556 175</b>	<b>61 200 000</b>
<b>Fastighetsbeteckning Berga 6:637 och 6:642</b>		
Taxeringsvärde byggnader	63 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	17 200 000
<b>Summa</b>	<b>75 000 000</b>	<b>48 200 000</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	104 275 790	81 975 790
Investeringar	76 208 410	22 300 000
Omklassificeringar	-180 484 200	
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>104 275 790</b>

**Not 5 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Peab Bostad AB	10 010	4 566 231
Skattekonto	195 752	
<b>Summa</b>	<b>205 762</b>	<b>4 566 231</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	19 536	
Fastighetsförsäkring	37 413	
Triple play	8 783	
Årsavgifter	1 509	
<b>Summa</b>	<b>67 241</b>	

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	59 845 896	
<b>Totalt</b>	<b>59 845 896</b>	
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 229 184	
<b>Totalt</b>	<b>1 229 184</b>	

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Villkorsdag	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv				166 502 130
SBAB 31320445	1,04%	2021-09-24	20 358 360	
SBAB 31321085	1,04%	2023-08-15	20 358 360	
SBAB 31321190	1,12%	2025-08-15	20 358 360	
<b>Summa</b>			<b>61 075 080</b>	<b>166 502 130</b>

Under 2021 kommer amortering göras med 307 296 kr.

**Not 9 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Förskott från medlemmar insatser		74 680 000
Tillgodo medlemmar	2 515	
Momsskuld	3 278	
Skuld Peab Bostad	2 117 544	
<b>Summa</b>	<b>2 123 337</b>	<b>74 680 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Revisionsarvode	18 750	
EI	12 513	
Förskott medlemmar	239 053	
Fjärrvärme	26 827	
<b>Summa</b>	<b>297 143</b>	

**Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**
**Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	61 459 200	61 459 200
<b>Summa</b>	<b>61 459 200</b>	<b>61 459 200</b>

**Eventualförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har haft en extrastämma 2021-01-25 där en ny styrelse har tillträtt.

**Underskrifter**

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

\_\_\_\_\_  
 Mikael Björklund  
 Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
 Isabelle Jutterström  
 Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
 Sara Winter  
 Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
 Christian Borg  
 Auktoriserad revisor

## Dokument

**Brf Fiolen i Åkersberga - Årsredovisning 2020.pdf**  
Huvuddokument  
11 sidor  
*Startades 2021-04-01 10:23:21 CEST (+0200) av Peab (P)*  
*Färdigställt 2021-04-14 09:03:23 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 2021-04-14 09:03:23 CEST (+0200)*

**Isabelle Jutterström (IJ)**  
*isabelle.jutterstrom@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISABELLE JUTTERSTRÖM"*  
*Signerade 2021-04-01 10:51:45 CEST (+0200)*

**Sara Winter (SW)**  
*sara@skobranschradet.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Ulrika Winter"*  
*Signerade 2021-04-08 09:41:04 CEST (+0200)*

**Mikael Björklund (MB)**  
*mickeb1@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL BJÖRKLUND"*  
*Signerade 2021-04-08 09:23:17 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>

