

Brf Brygghuset i Visättra Ängar



Årsredovisning 2021





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 2021-01-01–2021-12-31.

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 innehåses 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 2021-05-25. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Adriano Nakhla	Ledamot
Artour Jan	Ledamot
Berne Nilsson	Ledamot
Kevin De Silva	Ledamot
Robin Axelsson	Ledamot
Stefan Edgren	Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Edgren.

Föreningens firma tecknas av Adriano Nakhla, Artour Jan, Berne Nilsson, Kevin De Silva, Robin Axelsson och Stefan Edgren.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Lovisa Persson och Henning Lidholm.

Styrelseledamot Andrei Bepamiatov har avgått.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	2 års besiktning
2021	Installera el laddstolpar på 20 parkeringsplatser

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	OVK

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 198 st. Under året har 30 tillkommit samt 26 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 202 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under september genomfört en 2-årsbesiktning.

Styrelsen har under hösten upprättat en underhållsplan över nästkommande 70 år.

Styrelsen har i december installerat 20 elbilsaddstolpar.

Styrelsen har tack vare sin goda ekonomi och kassaflöde extra amorterat 500 tkr utöver de vanliga 326 tkr som vi gör enligt överenskommelse med banken och amorteringsplan.

Under räkenskapsåret har det skett en vattenläcka och i samband med den har kostnader på ca 310 tkr upparbetats. Dessa kostnader ska gå på vårt försäkringsbolag samt en del på entreprenaden.

Försäkringsersättningen på 235 tkr betalades ut i slutet på januari 2022 och styrelsen har skapat ett ärende för att återfå resterande 75 tkr. Ersättningen har räknats in på 2021 räkenskaper.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 273	5 390	1 995	0
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 815	-2 583	-4 113	-2212
Soliditet (%)	74,5	74,5	72,0	4,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	304 275 000	-	-	-7 013 829	-2 582 823	294 678 348
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				-2 582 823	2 582 823	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-2 814 514	-2 814 514
Belopp vid årets utgång	304 275 000	-	300 000	-9 896 652	-2 814 514	291 863 834

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-9 896 652
Årets resultat	-2 814 514
Totalt	-12 711 166
Avsättning till yttre fond	300 000
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-
Balanseras i ny räkning	-13 011 166
Summa	-12 711 166

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 273 306	5 389 602
Övriga rörelseintäkter	3	272 597	26 145
Summa rörelseintäkter		5 545 903	5 415 747
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 321 013	-3 117 757
Övriga externa kostnader	5	-132 500	-25 000
Personalkostnader och arvoden		-180 048	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 553 026	-3 551 231
Summa rörelsekostnader		-7 186 587	-6 785 982
Rörelseresultat		-1 640 684	-1 370 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		536	776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 174 365	-1 213 364
Summa finansiella poster		-1 173 829	-1 212 588
Resultat efter finansiella poster		-2 814 513	-2 582 823
Resultat före skatt		-2 814 513	-2 582 823
Årets resultat		-2 814 513	-2 582 823

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	389 516 646	393 067 878
Inventarier, maskiner och installationer	7	213 456	-
Summa materiella anläggningstillgångar		389 730 102	393 067 878
Summa anläggningstillgångar		389 730 102	393 067 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		78 437	65 477
Övriga fordringar	10	1 565 656	2 417 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		293 241	56 491
Summa kortfristiga fordringar		1 937 334	2 539 396
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		-	11 221
Summa kassa och bank		-	11 221
Summa omsättningstillgångar		1 937 334	2 550 617
SUMMA TILLGÅNGAR		391 667 436	395 618 495

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		304 275 000	304 275 000
Fond för yttre underhåll		300 000	-
Summa bundet eget kapital		304 575 000	304 275 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 896 652	-7 013 829
Årets resultat		-2 814 513	-2 582 823
Summa fritt eget kapital		-12 711 165	-9 596 652
Summa eget kapital		291 863 835	294 678 348
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	89 401 538	89 673 568
Summa långfristiga skulder		89 401 538	89 673 568
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	9 433 506	9 963 732
Leverantörsskulder		113 638	208 362
Skatteskulder		-	404 000
Övriga skulder		-6 538	-4 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		861 457	694 840
Summa kortfristiga skulder		10 402 063	11 266 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		391 667 436	395 618 495

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

	2021	2020
Årsavgifter	4 456 957	4 465 617
Hyror	713 480	725 069
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 513	92 535
Andrahandsuthyrning	69 356	106 381
Summa	5 273 306	5 389 602

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Ersättning från försäkringsbolag	235 056	-
Övrigt	37 541	26 145
Summa	272 597	26 145

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	28 140	24 039
Städning	6 501	3 252
Tillsyn, besiktning, kontroller	32 272	44 232
Snöröjning	116 563	31 755
Reparationer	25 268	84 949
Vattenskada	310 876	-
EI	563 419	475 870
Uppvärmning	511 179	448 066
Vatten	333 948	363 367
Sophämtning	272 448	308 034
Försäkringspremie	105 061	67 781
Övriga fastighetskostnader	5 086	4 439
Kabel-tv/Bredband/IT	315 999	522 953
Total förvaltning	635 733	617 835
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 058	-
Panter och överlåtelse	34 213	112 042
Teknisk förvaltning utöver avtal	7 432	-
Övriga externa tjänster	12 817	9 143
	3 321 013	3 117 757
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 321 013	3 117 757

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Konsultarvode	18 750	-
Besiktning- och utredningskostnader	88 750	-
Revisionarvode	25 000	25 000
Summa	132 500	25 000

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	355 123 109	355 123 109
-Mark	41 496 000	41 496 000
	396 619 109	396 619 109
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 551 231	-
-Årets avskrivning enligt plan	-3 551 232	-3 551 231
	-7 102 463	-3 551 231
Redovisat värde vid årets slut	389 516 646	393 067 878
Taxeringsvärde		
Byggnader	121 000 000	121 000 000
Mark	41 000 000	41 000 000
	162 000 000	162 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar laddstolpar	215 250	-
Vid årets slut	215 250	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivningar	-1 794	-
Vid årets slut	-1 794	-
Redovisat värde vid årets slut	213 456	-

Not 8 Andelar i dotterbolag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	1 363 954
-Avyttring	-	-1 363 954
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank (avslutat okt 2021)	-	11 221
Summa	-	11 221

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto fastighetsägarna	1 472 982	2 408 883
Skatter	92 674	8 545
	1 565 656	2 417 428

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SBAB *97		0,65%	9 433 506	530 226	9 963 732
SBAB *43		1,14%	44 700 771	136 013	44 836 784
SBAB *94		1,26%	44 700 767	136 017	44 836 784
			98 835 044	802 256	99 637 300

Varav långfristig del 89 401 538
Varav kortfristig del 9 433 506

Kommande års planerade amortering 362 772

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 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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 2022 - -

Stefan Edgren
Ordförande

Robin Axelsson
Ledamot

Artour Jan
Ledamot

Kevin De Silva
Ledamot

Adriano Nakhla
Ledamot

Lennart Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - -

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."

ROBIN AXELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19860206xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2022-03-18 15:37:02 UTC



KEVIN DE SILVA

Styrelseledamot

Serienummer: 19960316xxxx

IP: 217.208.xxx.xxx

2022-03-18 19:51:09 UTC



Artour Jan

Styrelseledamot

Serienummer: 19700430xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-03-19 09:04:53 UTC



ADRIANO NAKHLA

Styrelseledamot

Serienummer: 19860614xxxx

IP: 195.198.xxx.xxx

2022-03-20 07:56:28 UTC



STEFAN EDGREN

Styrelseordförande

Serienummer: 19911001xxxx

IP: 81.232.xxx.xxx

2022-03-21 09:19:59 UTC



BERNE NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19520627xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2022-03-21 20:33:21 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2022-03-22 06:08:43 UTC



Penneo dokumentnyckel: HD5AF-QUAKJ-8F4WW-SEY5P-06GYV-JYHFZ

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>