

Årsredovisning för

Brf Messingsröret

769633-9667

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Messingsröret, 769633-9667, med säte i Upplands Väsby kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-16 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 2018-06-01.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms län, Upplands Väsby kommun.

Fastigheten

Fastigheten utgörs av 4 552 kvm mark, boytan är ca 7 549 kvm fördelade över två bostadshus. Köpekontrakt för fastigheten, Upplands Väsby Vilunda 19:10, tecknades 2017-12-01. Bostadsrättsföreningen består av 127 lägenheter. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam AB fram till 2022-10-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2021-01-01 - 2021-02-02
Sam Lindstedt	Ledamot	2021-01-01 - 2021-02-02
Torbjörn Åkerfeldt	Ledamot	2021-01-01 - 2021-02-02
Christer Bournier	Suppleant	2021-01-01 - 2021-02-02
Lars Fredriksson	Suppleant	2021-01-01 - 2021-02-02
Bengt Söderman	Ordförande	2021-02-02 - 2021-12-31
Jack Eliasstam	Ledamot	2021-02-02 - 2021-12-31
Mikael Miettinen	Ledamot	2021-02-02 - 2021-12-31
Michaela Johansson	Suppleant	2021-02-02 - 2021-12-31
Amit Kumar	Suppleant	2021-02-02 - 2021-12-31

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

Styrelsen har under 2021 haft tre protokollförda styrelsemöten, och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2021-06-30.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Support AB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 141
Tillkommande medlemmar: 20
Överlåtelse under året: 17
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid årets slut: 150

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat avtal för laddboxar i garaget med installation i februari 2022.
Balkonginglasningar kommer att erbjudas från våren 2022.
Styrelsen studerar möjligheterna att installera solpaneler på taket.
En gallergrind ska installeras för att stänga innergården mot Upplysningens väg.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	6 391 934	4 704 363	
Resultat efter finansiella poster	-1 370 591	-378 309	
Soliditet, %	73	73	24
Lån per kvm bostadsyta	15 297	15 374	
Årsavgift per kvm bostadsyta	753	563	

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	249 117 000	61 328 000			-378 309
Omföring av fg resultat				-378 309	378 309
Yttre underhållsfond			169 583	-169 583	
Årets resultat					-1 370 591
Vid årets slut	249 117 000	61 328 000	169 583	-547 892	-1 370 591

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel:	
Balanserat resultat	-547 892
Årets resultat	-1 370 591
Totalt	-1 918 483

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	226 470
Balanseras i ny räkning	-2 144 953
Totalt	-1 918 483

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen, 2020-03-31.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 391 934	4 704 363
Övriga rörelseintäkter		6 627	247
Summa rörelseintäkter		6 398 561	4 704 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 245 780	-1 496 452
Övriga externa kostnader		-333 050	-434 197
Personalkostnader		-32 905	-
Avskrivningar		-2 914 542	-2 185 906
Summa rörelsekostnader		-6 526 277	-4 116 555
Rörelseresultat		-127 716	588 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 242 908	-966 364
Summa finansiella poster		-1 242 875	-966 364
Resultat efter finansiella poster		-1 370 591	-378 309
Resultat före skatt		-1 370 591	-378 309
Årets resultat		-1 370 591	-378 309

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	421 544 552	424 459 094
Summa materiella anläggningstillgångar		421 544 552	424 459 094
Summa anläggningstillgångar		421 544 552	424 459 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		216 909	806 780
Övriga fordringar	5	41 513	465 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	372 567	303 211
Summa kortfristiga fordringar		630 989	1 575 541
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 281 481	1 366 326
Summa kassa och bank		3 281 481	1 366 326
Summa omsättningstillgångar		3 912 470	2 941 867
SUMMA TILLGÅNGAR		425 457 022	427 400 961

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		249 286 583	249 117 000
Upplåtelseavgift		61 328 000	61 328 000
Summa bundet eget kapital		310 614 583	310 445 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-547 892	-
Årets resultat		-1 370 591	-378 309
Summa fritt eget kapital		-1 918 483	-378 309
Summa eget kapital		308 696 100	310 066 691
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	114 892 741	115 473 745
Summa långfristiga skulder		114 892 741	115 473 745
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	581 004	581 004
Övriga skulder	8	-4 220	-
Leverantörsskulder		459 160	361 183
Skatteskulder		77 860	490 930
Övriga skulder	8	53 657	30 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	700 720	396 731
Summa kortfristiga skulder		1 868 181	1 860 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		425 457 022	427 400 961

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 370 591	-378 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 914 542	2 185 906
	<u>1 543 951</u>	<u>1 807 597</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 543 951	1 807 597
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	932 379	27 251 270
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkning Peab	7 610	713 168
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 219	-9 291 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 496 159	20 480 655
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-79 460 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-79 460 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		116 200 000
Amortering av låneskulder		-309 330 251
Inbetalda insatser		190 545 000
Amortering av låneskulder	-581 004	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-581 004	-2 585 251
Årets kassaflöde	1 915 155	-61 564 596
Likvida medel vid årets början	1 366 326	62 930 922
Likvida medel vid årets slut	3 281 481	1 366 326

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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 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 med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	4 690 917	2 068 905
Intäkter garage	416 368	340 019
Garantiersättning, avgifter & hyra	991 362	2 177 952
El	238 858	94 094
Överlåtelseavgifter	22 603	14 196
Pansättningsavgifter	8 080	2 838
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 274	6 359
Debiterade förseningsavgifter	840	
Övriga debiterade kostnader	8 632	
Summa	6 391 934	4 704 363

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

Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	709 496	
Övriga driftkostnader	55 195	
Hiss	193 367	50 061
Ventilation	88 596	
Bevakningskostnader	29 323	7 575
Elkostnader	670 284	359 703
Fjärrvärme	484 612	359 807
Vatten och avlopp	280 161	194 500
Sophämtning	193 119	135 623
Vinterunderhåll	56 624	
Fastighetsförsäkring	68 782	47 678
Hemsida	7 065	14 491
Triple play	337 674	275 071
Övriga fastighetskostnader		22 745
Fastighetsskatt	38 930	29 198
Kostnader vidarefakturerade	28 132	
Förbrukningsmaterial	1 620	
Bygglovskostnader	2 800	
Summa	3 245 780	1 496 452

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

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	426 645 000	76 900 000
-Omklassificering		349 745 000
Summa	426 645 000	426 645 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 185 906	
-Årets avskrivning	-2 914 542	-2 185 906
Summa	-5 100 448	-2 185 906
Redovisat värde vid årets slut	421 544 552	424 459 094
Varav byggnader	344 644 552	347 559 094
Varav mark	76 900 000	76 900 000
Summa	421 544 552	424 459 094

Fastighetsbeteckning Upplands Väsby Vilunda 19:10

Taxeringsvärde byggnader	124 893 000	124 893 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Summa	152 893 000	152 893 000

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		270 285 000
Investeringar		79 460 000
Omklassificeringar		-349 745 000
Summa		-

Not 5 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Överskott på skattekonto	41 513	457 940
Fordran Peab Bostad AB		7 610
Summa	41 513	465 550

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförvaltning	100 853	80 682
Ekonomisk förvaltning	38 989	37 746
Försäkring	54 622	50 575
Bredband	59 172	45 810
Parkering	110 511	88 398
Bostadsrätterna	8 420	
Summa	372 567	303 211

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsdag</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
SBAB 31374111	0,71%	2024-09-25	38 297 580	38 491 248
SBAB 31374251	1,08%	2023-08-15	38 297 580	38 491 248
SBAB 31374308	1,16%	2025-08-15	38 297 581	38 491 249
Summa			114 892 741	115 473 745

Under 2022 ska 581 004 kronor amorteras.

Not 8 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Skuld till Peab Bostad AB		2 400
Tillgodo medlemmar		4 563
Momsskuld	49 437	23 714
Summa	49 437	30 677

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Revisionsarvode	19 313	18 750
EI	55 424	60 212
Fjärrvärme	81 021	65 820
Förskott från medlemmar	457 110	251 949
Arvode till styrelse	87 852	
Summa	700 720	396 731

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	116 200 000	116 200 000

Eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

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

Bengt Söderman
Ordförande

Jack Eliasstam
Ledamot

Mikael Miettinen
Ledamot

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

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557467534077

Dokument

BRF Messingsröret ÅR 2021

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-04-20 14:29:47 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2022-05-02 23:43:54 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Bengt Söderman (BS)

bengt@bsab-bygg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Göran Oscar Söderman"

Signerade 2022-04-20 17:11:48 CEST (+0200)

Jack Eliasstam (JE)

jack.eliasstam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JACK ELIASSTAM"

Signerade 2022-04-21 18:47:43 CEST (+0200)

Mikael Miettinen (MM)

mikael00@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL MIETTINEN"

Signerade 2022-04-20 14:35:10 CEST (+0200)

Christian Borg (CB)

christian.borg@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
CHRISTIAN BORG"

Signerade 2022-05-02 23:43:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557467534077

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>

