

Årsredovisning för

Brf Messingsröret

769633-9667

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 Messingsröret, 769633-9667, med säte i Upplands Väsby kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-16 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.

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. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam AB fram till 2021-10-01.

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 Bournier	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 tre 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.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 64
Tillkommande medlemmar: 79
Överlåtelse under året: 13
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid årets slut: 141

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens avräkningsdatum var 2020-03-31.

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	4 704 363		
Resultat efter finansiella poster	-378 309		
Soliditet, %	73	24	
Lån per kvm bostadsyta	15 374		
Årsavgift per kvm bostadsyta	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	104 550 000				
Förändring insatser	144 567 000				
Förändring uppl.avgifter		61 328 000			
Årets resultat					-378 309
Vid årets slut	249 117 000	61 328 000			-378 309

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande finns följande disponibla medel:	
Årets resultat	-378 309
Totalt	-378 309

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	169 853
Balanseras i ny räkning	-548 162
Totalt	-378 309

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	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 704 363	-
Övriga rörelseintäkter		247	-
Summa rörelseintäkter		4 704 610	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 496 452	-
Övriga externa kostnader		-434 197	-
Avskrivningar		-2 185 906	-
Summa rörelsekostnader		-4 116 555	-
Rörelseresultat		588 055	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-966 364	-
Summa finansiella poster		-966 364	-
Resultat efter finansiella poster		-378 309	-
Resultat före skatt		-378 309	-
Årets resultat		-378 309	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	424 459 094	76 900 000
Pågående nyanläggningar	4	-	270 285 000
Summa materiella anläggningstillgångar		424 459 094	347 185 000
Summa anläggningstillgångar		424 459 094	347 185 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		806 780	273 810
Övriga fordringar	5	465 550	29 696 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	303 211	-
Summa kortfristiga fordringar		1 575 541	29 970 305
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 366 326	62 930 922
Summa kassa och bank		1 366 326	62 930 922
Summa omsättningstillgångar		2 941 867	92 901 227
SUMMA TILLGÅNGAR		427 400 961	440 086 227

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		249 117 000	104 550 000
Upplåtelseavgift		61 328 000	-
Summa bundet eget kapital		310 445 000	104 550 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-378 309	-
Summa fritt eget kapital		-378 309	-
Summa eget kapital		310 066 691	104 550 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	115 473 745	-
Summa långfristiga skulder		115 473 745	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	581 004	309 185 000
Leverantörsskulder		361 183	27 621
Skatteskulder		490 930	452 000
Övriga skulder	9	30 677	25 456 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	396 731	414 717
Summa kortfristiga skulder		1 860 525	335 536 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		427 400 961	440 086 227

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	-378 309	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 185 906	
	<u>1 807 597</u>	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 807 597	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	27 251 270	-27 360 313
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkning Peab	713 168	-739 543
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-9 291 380	-250 297 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 480 655	-278 397 042
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-79 460 000	-74 910 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 460 000	-74 910 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	116 200 000	309 185 000
Amortering av låneskulder	-309 330 251	
Inbetalda insatser	190 545 000	104 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 585 251	413 735 000
Årets kassaflöde	-61 564 596	60 427 958
Likvida medel vid årets början	62 930 922	2 502 964
Likvida medel vid årets slut	1 366 326	62 930 922

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 068 905	
Intäkter garage	340 019	
Garantiersättning, avgifter & hyra	2 177 952	
El	94 094	
Överlåtelseavgifter	14 196	
Pansättningsavgifter	2 838	
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 359	
Summa	4 704 363	

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
Hiss	50 061	
Bevakningskostnader	7 575	
Elkostnader	359 703	
Fjärrvärme	359 807	
Vatten och avlopp	194 500	
Sophämtning	135 623	
Fastighetsförsäkring	47 678	
Hemsida	14 491	
Triple play	275 071	
Övriga fastighetskostnader	22 745	
Fastighetsskatt	29 198	
Summa	1 496 452	

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	76 900 000	76 900 000
-Omklassificering	349 745 000	
Summa	426 645 000	76 900 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning	-2 185 906	
Summa	-2 185 906	
Redovisat värde vid årets slut	424 459 094	76 900 000
Varav byggnader	347 559 094	
Varav mark	76 900 000	76 900 000
Summa	424 459 094	76 900 000
Fastighetsbeteckning Upplands Väsby Vilunda 19:10		
Taxeringsvärde byggnader	124 893 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Summa	152 893 000	113 000 000

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	270 285 000	195 375 000
Investeringar	79 460 000	74 910 000
Omklassificeringar	-349 745 000	
Summa	-	270 285 000

Not 5 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fakturerade förskott		13 535 000
Överskott på skattekonto	457 940	
Momsfordran		9 672 000
Fordran Peab Bostad AB	7 610	6 489 495
Summa	465 550	29 696 495

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförvaltning	80 682	
Ekonomisk förvaltning	37 746	
Försäkring	50 575	
Bredband	45 810	
Parkering	88 398	
Summa	303 211	

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	113 149 729	
Totalt	113 149 729	
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 324 016	
Totalt	2 324 016	

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv SBAB				309 185 000
SBAB 31374111	1,05%	2021-10-05	38 491 248	
SBAB 31374251	1,08%	2023-08-15	38 491 248	
SBAB 31374308	1,16%	2025-08-15	38 491 249	
Summa			115 473 745	309 185 000

Under 2021 ska 581 004 kronor amorteras.

Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förskott från kunder		15 350 000
Skuld till Peab Bostad AB	2 400	10 106 889
Tillgodo medlemmar	4 563	
Momsskuld	23 714	
Summa	30 677	25 456 889

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revisionsarvode	18 750	
Övrigt		414 717
El	60 212	
Fjärrvärme	65 820	
Förskott från medlemmar	251 949	
Summa	396 731	414 717

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	116 200 000	116 200 000

Eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
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 Juhani
Ledamot

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

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557444689496

Dokument

Brf Messingsröret ÅR 2020.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2021-04-02 15:42:38 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2021-04-08 12:14:54 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 2021-04-06 16:23:32 CEST (+0200)

Mikael Juhani (MJ)

mikael00@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL MIETTINEN"

Signerade 2021-04-02 17:43:07 CEST (+0200)

Christian Borg (CB)

christian.borg@se.ey.com



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

Signerade 2021-04-08 12:14:54 CEST (+0200)

Jack Eliasstam (JE)

jack.eliasstam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JACK ELIASSTAM"

Signerade 2021-04-06 16:39:11 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557444689496

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>

