

Årsredovisning för

# Brf Livgardisten II

769632-7050

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

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Noter                  | 7-9  |
| Underskrifter          | 9    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Livgardisten II, 769632-7050 får härmed avge årsredovisning för 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

### Allmänt om verksamheten

Föreningen, ursprungligen Livgardisten II Ekonomisk förening, startades den 22 juni 2016, registrerades sedan den 9 augusti 2016, med avsikt att förvärva fastigheten Finnsta 2:90, Upplands-Bro och därefter ombildas till en bostadsrättsförening för att därigenom kunna upplåta lägenheterna till sina medlemmar. Fastigheten förvärvades den 22 september 2016 via förvärv av bolaget Bergrosen AB. Bostadsrättsföreningen registrerades den 20 oktober 2016. Bergrosen AB likvideras under 2017. Upplåtelsen till medlemmar skedde den 15 november 2016. Föreningen förvaltar därmed en fastighet med två huskroppar och sammanlagt 42 bostadslägenheter, två undercentraler och en tvättstuga. Därutöver förvaltas gårdsmark med förrådsbyggnad, parkeringsytor och grönytor.

### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

### Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

#### *Styrelseordförande*

Henrik Nilsson

#### *Ordinarie ledamöter*

Mikael Millberg, sekreterare  
Alexander Öhrström, kassör  
Marcus Nilsson  
Kim Algeson

#### *Styrelsesuppleanter*

Johanna Fredrika Birgersson  
Marielle Fallberg  
Nathalie Wilk

### Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit 8 stycken protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-31.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FF Fastighetsservice AB.

### Revisor

Finnhammar Revisionsbyrå AB, genom Bengt Beergrehn.

### Överlåtelse

Under räkenskapsåret har 11 överlåtelse skett.

### Fastigheten

Föreningen disponerar 3 757 kvm tomtmark, med beteckning Finnsta 2:90 Upplands-Bro. Tre trappuppgångar med 42 bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 043 kvm bostadsarea (BOA). Byggnaden uppfördes 2013.

### Försäkring

Fastigheten är fortsatt fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

**Fastighetslån och taxeringsvärde**

Föreningen har lån på 20 186 000 kr hos SEB (2020-12-31).

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 35 600 000 kronor fördelat enligt följande:

|          | <i>Byggnad</i> | <i>Mark</i> | <i>Totalt</i> |
|----------|----------------|-------------|---------------|
| Bostäder | 29 000 000     | 6 600 000   | 35 600 000    |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Målat om garagelängan ut mot vägen.
- Fortsatta problem med värmepannan på Växthusvägen 15 som nu är åtgärdats.
- Fortsatta problem med liftarna som åtgärdats.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

**Medlemsinformation**

Föreningen har 44 medlemmar, varav 1 juridisk person (8 lägenheter).

## Flerårsöversikt

|                                   | 2020       | 2019       | 2018       | 2017       |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                   | 1 640 953  | 1 650 718  | 1 593 794  | 1 604 605  |
| Resultat efter finansiella poster | -1 098 568 | -1 096 745 | -1 091 718 | -881 176   |
| Soliditet, %                      | 71         | 71         | 72         | 71         |
| Balansomslutning                  | 70 553 798 | 71 612 849 | 72 747 852 | 74 605 282 |
| Årsavgift per kvm                 | 793        | 797        | 774        | 775        |
| Lån per kvm                       | 9 881      | 9 881      | 9 881      | 9 895      |
| Elkostnad per kvm                 | 84         | 93         | 95         | 84         |
| Vattenkostnad per kvm             | 46         | 42         | 42         | 35         |

## Resultatdisposition

|                                                             | Belopp i kr       |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:       |                   |
| Balanserat resultat                                         | -3 825 248        |
| Årets resultat                                              | -1 098 568        |
| <b>Totalt</b>                                               | <b>-4 923 816</b> |
| Styrelsen föreslår att                                      |                   |
| avsätta till fond för yttre underhållsfond enligt stadgarna | 35 600            |
| i ny räkning överföra                                       | -4 959 416        |
|                                                             | <b>-4 923 816</b> |

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

## Förändring eget kapital

|                                   | Grundavgifter/<br>Insatser | Underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början           | 54 900 000                 |                | -2 692 903             | -1 096 745        |
| Resultat disp enligt stämmobeslut |                            |                | -1 096 745             | 1 096 745         |
| Fonddispo enl årsstämmobeslut     |                            | 35 600         | -35 600                |                   |
| Årets resultat                    |                            |                |                        | -1 098 568        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>      | <b>54 900 000</b>          | <b>35 600</b>  | <b>-3 825 248</b>      | <b>-1 098 568</b> |

## Resultaträkning

| Belopp i kr                              | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                          | 2   | 1 640 953                 | 1 650 718                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |     | <b>1 640 953</b>          | <b>1 650 718</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |     |                           |                           |
| Driftskostnader                          | 3   | -741 748                  | -885 811                  |
| Övriga externa kostnader                 |     | -231 572                  | -117 851                  |
| Personalkostnader                        |     | -90 057                   | -93 808                   |
| Avskrivningar                            |     | -1 295 568                | -1 295 569                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |     | <b>-2 358 945</b>         | <b>-2 393 039</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>-717 992</b>           | <b>-742 321</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande kostnader    | 4   | -380 576                  | -354 424                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-380 576</b>           | <b>-354 424</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>-1 098 568</b>         | <b>-1 096 745</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>-1 098 568</b>         | <b>-1 096 745</b>         |

## 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><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 69 239 171        | 70 534 739        |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 69 239 171        | 70 534 739        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 69 239 171        | 70 534 739        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 10 374            | 7 891             |
| Övriga fordringar                              |            | 2 389             | 2 457             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 82 393            | 59 948            |
|                                                |            | 95 156            | 70 296            |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 1 219 471         | 1 007 814         |
| Summa kassa och bank                           |            | 1 219 471         | 1 007 814         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 1 314 627         | 1 078 110         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 70 553 798        | 71 612 849        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Insatser                                     |     | 54 900 000 | 54 900 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 35 600     | -          |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 54 935 600 | 54 900 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -3 825 248 | -2 692 903 |
| Årets resultat                               |     | -1 098 568 | -1 096 745 |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -4 923 816 | -3 789 648 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 50 011 784 | 51 110 352 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 7 000 000  | 20 186 000 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 7 000 000  | 20 186 000 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 13 186 000 | -          |
| Leverantörsskulder                           |     | 102 896    | 67 386     |
| Övriga skulder                               |     | 5 139      | 7 150      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7   | 247 979    | 241 961    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 13 542 014 | 316 497    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 70 553 798 | 71 612 849 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, K3 (2012:1).

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

#### Intäktsredovisning

intäkter tas upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att tillfalla företaget och inte innan inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar samt korregerat för eventuella upp- eller nedskrivningar.

Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället. Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivningar baseras på uppskattad nyttjandeperiod och sker enligt nedan:

Byggnader 2,2 % av anskaffningsvärdet

Föreningen har inga anställda.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

|                      | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyra p-platser       | 20 557                    | 22 124                    |
| Årsavgifter bostäder | 1 620 437                 | 1 628 328                 |
| Kravavgifter         | -                         | 240                       |
| Öresutjämning        | -41                       | 26                        |
| <b>Summa</b>         | <b>1 640 953</b>          | <b>1 650 718</b>          |

### Not 3 Driftskostnader

|                      | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel    | 106 332                   | 105 561                   |
| Serviceavtal         | 25 057                    | 20 151                    |
| Hiss                 | 22 908                    | 28 169                    |
| Rep. & Underhåll     | 194 504                   | 256 030                   |
| El                   | 170 841                   | 189 657                   |
| Vatten               | 94 055                    | 86 462                    |
| Renhållning          | 76 318                    | 76 622                    |
| Snöröjning           | 19 432                    | 78 363                    |
| Övr. driftskostnader |                           | 1 931                     |
| Försäkringspremier   | 32 301                    | 28 057                    |
| TV                   |                           | 14 808                    |
| <b>Summa</b>         | <b>741 748</b>            | <b>885 811</b>            |



#### Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

|                     | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, lån | 380 576                   | 354 424                   |
| <b>Summa</b>        | <b>380 576</b>            | <b>354 424</b>            |

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 74 853 302        | 74 853 302        |
| Vid årets slut                         | 74 853 302        | 74 853 302        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -4 318 563        | -3 022 994        |
| -Årets avskrivning                     | -1 295 568        | -1 295 569        |
| Vid årets slut                         | -5 614 131        | -4 318 563        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>69 239 171</b> | <b>70 534 739</b> |

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                   | <i>löptid</i> | <i>ränta</i> | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------------|-------------------|
| SEB 40520783                                      | 2024-11-28    | 1,82%        | 7 000 000         | 7 000 000         |
| SEB 40520791                                      | 2021-11-28    | 1,92%        | 7 000 000         | 7 000 000         |
| SEB 40520805                                      | 2021-03-28    | 1,92%        | 6 186 000         | 6 186 000         |
|                                                   |               |              | <b>20 186 000</b> | <b>20 186 000</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till          |               |              | -                 | -                 |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar)     |               |              | 13 186 000        | -                 |
| Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen |               |              | 7 000 000         | 20 186 000        |
|                                                   |               |              | <b>20 186 000</b> | <b>20 186 000</b> |

#### Ställda säkerheter för övriga skulder

|                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 45 000 000        | 45 000 000        |
|                        | <b>45 000 000</b> | <b>45 000 000</b> |

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden           | 78 000         | 65 000         |
| Upplupna sociala avgifter  | 24 500         | 20 000         |
| Upplupna räntor            | 5 084          | 5 084          |
| Förutbetalda hyresintäkter | 110 163        | 111 213        |
| Upplupna kostnader         | 30 232         | 40 664         |
|                            | <b>247 979</b> | <b>241 961</b> |

## Underskrifter

Bro 2021-

Henrik Nilsson  
Styrelseordförande

Mikael Millberg

Marcus Nilsson

Alexander Öhrström

Kim Algeson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Finnhammars Revisionsbyrå  
Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

# 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."

## ALEXANDER ÖHRSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19900721xxxx

IP: 185.76.xxx.xxx

2021-06-12 11:48:52Z



## Marcus Carl Henrik Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19931012xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-06-12 11:58:45Z



## KIM ALGESON

Styrelseledamot

Serienummer: 19921025xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-06-12 12:09:05Z



## MIKAEL MILLBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19650423xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-06-12 12:11:09Z



## HENRIK NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19910405xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-06-12 12:23:56Z



## Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 19561104xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-06-12 12:43:48Z



Penneo dokumentnyckel: JLFQ-HNUPU-UOHL 7-QUEU7O-JTH5Q-6E8AK

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>