



Årsredovisning BroGripen 2020



Vd har ordet	4
Året som gått	5
Strategisk inriktning	7
Flerårsöversikt	9
Finansiell strategi	12
Fastighetsmarknaden	15
Fastighetsöversikt	17
Verksamheten	19
Fastighetsförteckning	21
Förvaltningsberättelse	23
Resultaträkning	27
Balansräkning	28
Kassaflödesanalys	30
Noter	31
Styrelse och ledning	40
Definitioner	41



BroGripen AB är moderbolaget i en privatägd fastighetskoncern som bildades 1994. De största dotterbolagen är BroGripen Öst AB, bildat 1994, och BroGripen Syd AB, bildat 2003.

Koncernen äger och förvaltar attraktivt belägna bostadsfastigheter i Danderyd, Enköping, Helsingborg, Lidingö, Mariefred, Solna, Stockholm, Strängnäs och Ängelholm. Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2020 av 57 fastigheter med ca 3 900 hyresobjekt varav drygt 2 500 är bostäder. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till ca 176 000 kvm, varav bostadslägenheter i attraktiva lägen svarade för ca 95 procent.

Förvaltningen av fastigheterna sker från våra kontor i Enköping, Helsingborg och Stockholm. Den övergripande affärsmässiga och finansiella styrningen sker från koncernens huvudkontor i Stockholm.

Företagets affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla bostadsfastigheter med attraktiva lägen i Sverige.

Vd har ordet

År 2020 nådde inte upp till de senaste fem årens årliga totalavkastning som legat på tvåsiffriga nivåer, utan slutade på 5,4 procent (10,3). Värdeförändring stod för 1,7 procent och direktavkastningen för 3,7 procent. Året började starkt men kom av sig när konsekvenserna av pandemin slog till. Transaktionsprocesserna tog längre tid, och osäkerhet kring pandemics långsiktiga effekter på fastighetsmarknaden skapade även osäkerhet på kreditmarknaden. Men det faktum att marknaden blev osäker och avvaktande innebar inte att viljan att investera i fastigheter minskade utan när konsekvenserna av pandemin blev lite mer överblickbara och så kom investerarna tillbaka med full kraft.

Fastighetsmarknaden

Med en stark avslutning på året, i synnerhet i det sista kvartalet, så går 2020 till historien som ett av de starkaste transaktionsåren någonsin. Den totala transaktionsvolymen uppgick till knappt 200 miljarder kronor. Det kan jämföras med år 2019 då volymen uppgick till cirka 190 miljarder kronor. En förändring från föregående år är att transaktionsvolymen tiltat mer åt bostäder och bort från kontor. År 2020 utgjordes ca 30 procent av den totala transaktionsvolymen av bostäder, att jämföra med ca 20 procent föregående år. Utvecklingen är dock inte särskilt förvånande då bostäder är det segment som marknaden anser vara det minst riskfyllda. I tider med ökad osäkerhet söker sig kapitalet ofrånkomligen till säkrare investeringar och bort från mer riskfyllda, såsom exempelvis kontor (vilket varit fallet i år). En hög befolkningstillväxt i kombination med, i det närmaste, obefintliga vakanser inom befintliga hyresbestånd på starka delmarknader har gjort att efterfrågan på att investera i hyresrätter ökat under senare år. Under 2020 har det varit fortsatt stort intresse från utländska investerare. Lågt ränteläge och låg inflation har bidragit till att vi sett en press nedåt på avkastningskraven i många segment. Det finns dock segment som handel och hotell som haft omvänd utveckling där avkastningskraven har stigit generellt.

Affärsverksamhet

BroGripen består av flera regionala bolag med verksamhet i nio kommuner. Årets resultat för koncernen före skatt uppgick till 51,6 mnkr (51,2) och driftresultat uppgick till 126,0 mnkr (122,2). Marknadsvärdet på koncernens sammanlagda fastighetsbestånd, enligt interna värderingar, bedömdes vid årsskiftet uppgå till drygt 4,9 mdkr, där årets värdeförändring (i jämförbart bestånd) vid utgången av året uppgick till +717 mnkr.

Den starka efterfrågan på bostadslägenheter i de regioner där våra fastigheter är belägna kvarstår. Det förekommer inga vakanser i bostadsbeståndet och efterfrågan på våra lägenheter bedöms vara fortsatt mycket stark. Med det sagt anser vi att BroGripen är mycket väl positionerat att ta sig an framtida möjligheter och utmaningar. Slutligen vill jag tacka våra duktiga medarbetare, finansörer samt övriga samarbetspartners för ytterligare ett framgångsrikt år.

Per Ola Lindqvist
Vd och koncernchef

Året som gått

- Resultatet efter skatt uppgick till 51,6 mnkr (51,2).
- Driftnettot uppgick till 126,0 mnkr (122,2).
- Direktavkastningen var 2,7 % (2,9).
- Hyresintäkterna uppgick till 213,5 mnkr (209,1).
- Koncernen har förvärvat en fastighet i Stockholm under året (0) men ännu ej tillträtt den. Ingen fastighet har avyttrats (1).
- Den uthyrningsbara arean uppgick vid årets slut till ca 176 000 kvm (177 000).

Nyckeltal koncernen

	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Uthyrningsbar area, kvm	176 000	177 000
Hyresintäkter, mnkr	213,5	209,1
Direktavkastning, %	2,7	2,9
Totalt marknadsvärde fastigheter, mnkr	4 945	4 228
Finansiella nyckeltal		
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	6,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7
Belåningsgrad, %	35,4	36,5
Soliditet, %	8,7	17,7
Justerad soliditet, %	50,0	49,5
Avkastning eget kapital, %	2,9	4,1
Avkastning totalt kapital, %	1,9	2,4
Kassaflöde, Mnkr	-62,3	55,8

Se definitioner på sista sidan.



Strategisk inriktning

Vision

BroGripen AB ska ha bäst aktuell kännedom om bostadsfastighetsmarknaden på de orter där vi är aktiva, samt där vi önskar bli aktiva, för att därmed effektivt kunna agera och genomföra fastighetsaffärer som ger en långsiktigt hög totalavkastning.

Övergripande mål

- Bolaget ska utveckla och värna om goda relationer med sina intressenter.
- Bolagets fastighetsbestånd ska till lägst 90 % bestå av bostäder.
- Bolagets tillväxt ska ske med bibehållen eller ökad långsiktig lönsamhet.
- Bolagets tillväxt ska ske med bibehållen finansiell stabilitet.
- Bolaget ska ha marknadens bästa kunskap om de lokala bostadsfastighetsmarknader där företaget är verksamt.

Operativa mål

- Bolagets fastighetsinnehav ska vara geografiskt koncentrerat till mellersta och södra Sverige.
- Bolagets förvaltning ska hålla en hög standard.
- Bolagets fastighetsbestånd ska hålla en god teknisk standard.
- Bolagets identitet ska tydligt kommuniceras till omvärld och intressenter.
- Bolagets justerade soliditet ska långsiktigt överstiga 30 %.
- Ränterisken i bolagets låneportfölj ska hanteras med derivatinstrument eller lån med bunden ränta.

Strategi

- Bolaget ska genom en tydlig affärsorientering, nytänkande och samhällsengagemang nå uppsatta operativa och övergripande mål.
- Bolaget ska genom en expansiv förvärvsstrategi, kombinerad med perioder av konsolidering, säkerställa en god totalavkastning varje år.



Flerårsöversikt

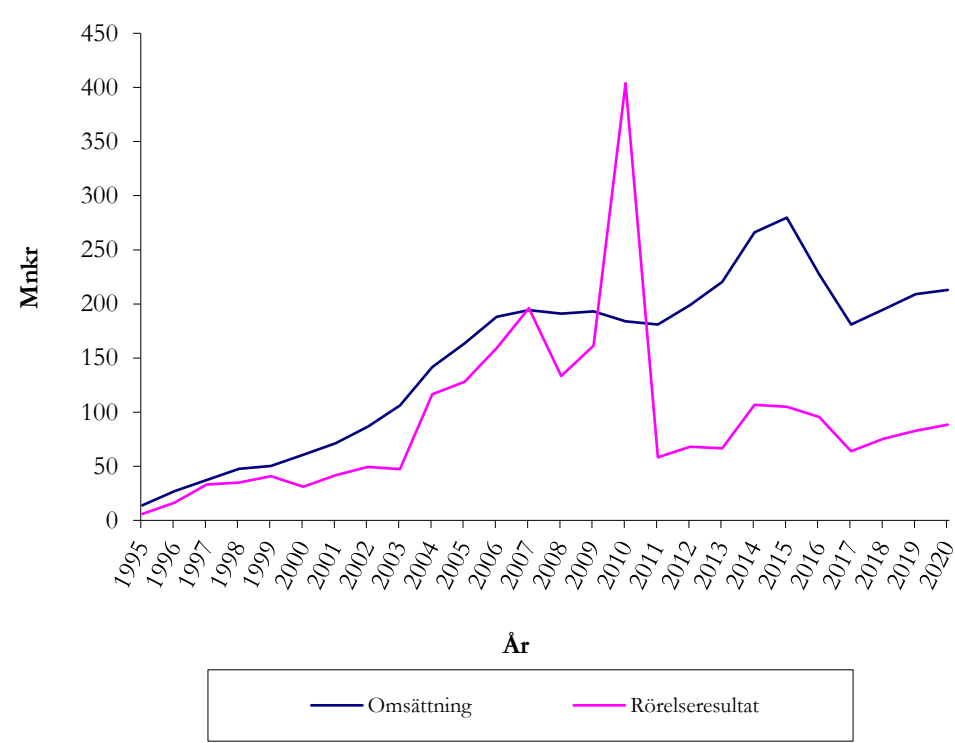
Flerårsöversikten redovisar i sammanfattning nyckeltal och diagram för BroGripens utveckling. Som synes nedan är bolaget mycket välmående med stabila nyckeltal sedan flera år tillbaka.

Nyckeltal koncernen BroGripen 2016-2020

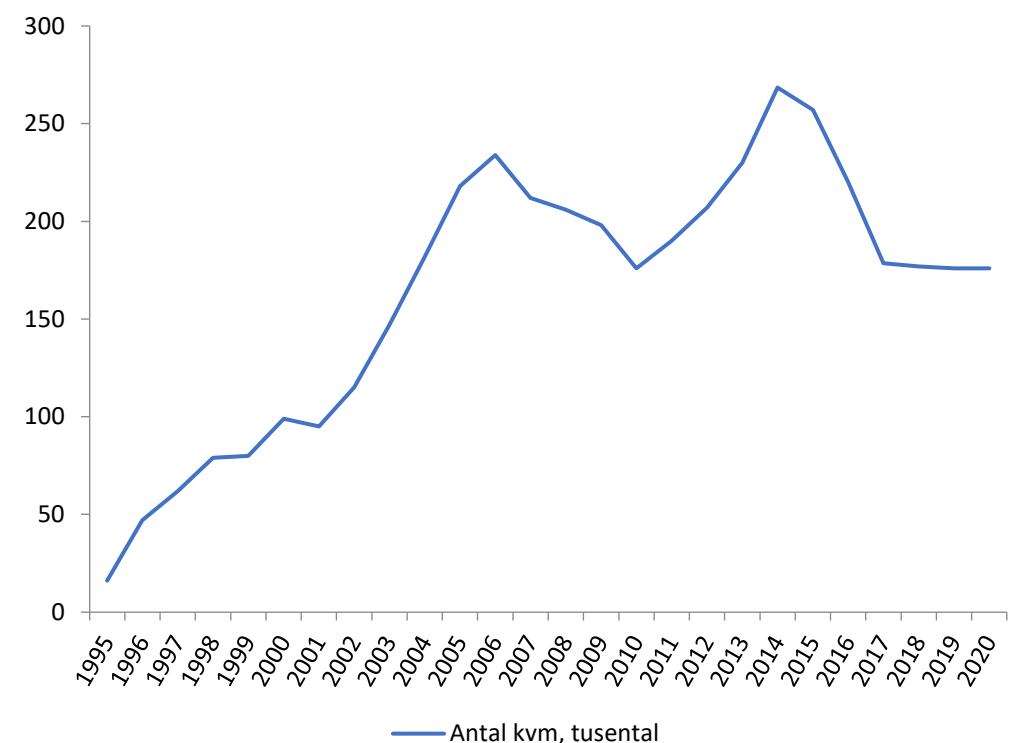
	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Uthyrningsbar area, kvm	176 000	177 000	177 000	178 500	220 000
Hysesintäkter, Mkr	213	209	195	181	227
Totalt marknadsvärde fastigheter, Mkr	4 945	4 228	3 873	3 648	4 434
Medelantal anställda	15	16	16	17	18
Resultat efter finansiella poster, Mkr	67,8	90,4	51,0	690,7	384,6
Balansomslutning, Mkr	2 112,0	2 159,1	2 151,5	2 845,7	2 434,8
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	7,1	2,4	2,5	2,6
Skuldsättningsgrad, ggr	9,6	4,0	4,7	1,3	3,5
Belåningsgrad, %	35,4	36,5	40,2	41,7	39,9
Justerad soliditet, %	50,0	49,6	45,0	55,9	49,0



Utveckling omsättning och resultat 1995-2020, mnkr



Utveckling antal kvm 1996-2020





Finansiell strategi

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch där den största kostnaden ofta är räntan på lånen. Förändringar i marknadsräntorna kan resultera i stora utslag på bolagets resultat. Bolaget har därför som mål att aktivt arbeta med att säkra den kort- och långsiktiga kapitalförsörjningen i hela koncernen samt att minimera risker och tillse upprätthållandet av en flexibel finansieringsstruktur.

Låneportföljen

Finansieringen av bolaget sker genom att bolagets tillgångar (fastigheter) pantsätts och lån upptas i bank. Fastigheternas belåningsgrad uppgår i dagsläget till 35,4 % av marknadsvärdet (enligt senaste värdering).

Under 2020 har låneportföljen gått upp med ca 210 mnkr netto. Nyupptagning av lån i samband med färdigställda renoveringar svarar för i stort sett hela ökningen. Således har koncernens totala lånevolym stigit till 1 751 mnkr (1 541). Den genomsnittliga räntan på lånen (inkl. derivat) var vid utgången av året 1,03 % (0,97).

Låneportföljen har under året förändrats enligt följande:

Lånestock per den 1 januari 2020	1 541,0 mnkr
Nettot av nya lån och amortering pga. avyttring/förvärv	218,9 mnkr
Planenlig amortering	-8,5 mnkr
Utgående nettoskuld	1 751,4 mnkr

Låneportföljen består i dagsläget främst av lån med rörlig ränta och kort kapitalbindningstid, som vid lånens utbetalningstillfällen varit 1-2 år.

Rörligt	1 729 mnkr
Bundet	22 mnkr
Totalt	1 751 mnkr

Bolaget har historiskt eftersträvat att låneportföljen huvudsakligen skall utgöras av lån med rörliga räntevillkor och att ränterisken hanteras med hjälp av olika derivatinstrument. Detta kan likställas med en fast låneränta. Fördelen är att låneportföljen blir mer flexibel och en aktiv handel kan bedrivas med derivatinstrumenten för att få den struktur i portföljen som vid varje tidpunkt är mest lämplig utifrån företagets marknadsförväntningar.

Finansiell strategi, forts.

Finansiella kostnader

Kostnader för lånat kapital är den enskilt största utgiftsposten i koncernen. År 2020 uppgick koncernens finansiella kostnader till -21,2 mnkr (-16,2).

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden är ett ekonomiskt nyckeltal som används för att mäta vilken förmåga ett företag har att täcka sina finansiella kostnader. Bolaget hade per årsskiftet en räntetäckningsgrad på 6,2 ggr (7,1).

Känslighetsanalys

En höjning av räntan tas upp som grund för höjda hyror i hyresförhandlingar, men en viss fördröjning kan förekomma. Nedan visas effekterna på 2020 års resultat vid förändringar av räntenivån i procentenheter respektive procentuella förändringar av hyresnivå och fastighetskostnader. Denna analys tar ej in derivatens effekt på kostnadsförändringar vid ränteförändringar.

Förändring	Resultateffekt	Helår, mnkr
Låneräntan	+/- 1 procentenhet	17,5
Hyresnivå	+/- 1 procent	2,1
Fastighetskostnad	+/- 1 procent	0,9

Effekterna är beräknade på helårsbasis.

Soliditet

Soliditet är ett mått som brukar användas för att mäta den finansiella risken i ett bolag. Rörelserisken i ett bolag med bostadsfastigheter är låg, varför en relativt låg soliditetsnivå kan accepteras under förutsättning att den övriga kontrollen och riskhanteringen är god. Det finns två mått på soliditet, den synliga soliditeten och den justerade soliditeten. I ett fastighetsbolag med stora övervärden, ej redovisade i balansräkningen, i förhållande till de bokförda värdena är det mest intressant att studera den justerade soliditeten som tar hänsyn till fastigheternas verkliga värde.

Vid årsskiftet uppgick den synliga soliditeten i koncernen till 8,7 % (17,9) och den justerade soliditeten uppgick till 50,0 % (49,6).

Överskottslikviditet

Vid överskottslikviditet specialinlånas medlen.

Likviditet

De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 123,6 mnkr (185,9).



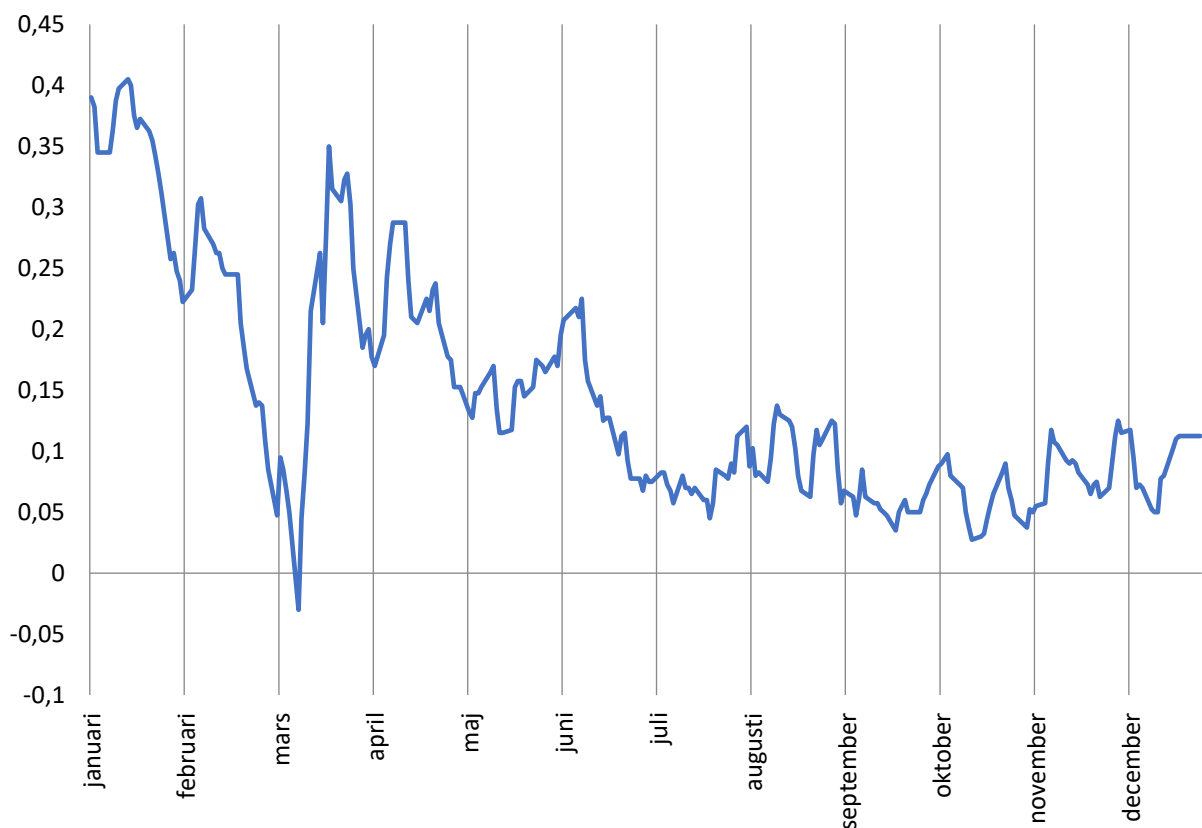
Fastighetsmarknaden

Fastighetsindex 2020

Carnegie Real Estate Index (CREX) SEK



Femårig swapränta, 2020



Statistik befolkningsutveckling samt snittpriser/kvm

Kommun	Befolkning 31/12 2020, 1)	Befolknings- utveckling 2020, % 2)	Snittpris villa, kr/kvm 3)	Snittpris bostadsrätt, kr/kvm 3)
Riket	10 409 248	0,79%	31 062	45 017
Danderyd	32 828	-0,01%	83 027	63 025
Enköping	46 759	2,76%	30 632	24 464
Helsingborg	149 772	1,03%	33 812	27 396
Lidingö	48 177	0,09%	86 704	59 905
Solna	83 074	0,39%	71 418	61 819
Stockholm	975 819	-0,01%	67 135	79 673
Strängnäs	37 767	3,10%	31 271	27 993
Ängelholm	43 315	1,90%	28 922	25 099

Källor; 1) SCB, 2) Bearbetat material SCB, 3) www.maklarstatistik.se (juli 2021)



Fastighetsöversikt

På balansdagen hade koncernen ett fastighetsbestånd med en total uthyrningsbar area om ca 176 000 kvm fördelat på 57 fastigheter. Det totala marknadsvärdet uppgick till ca 4 945 mnkr (4 228) och det sammanlagda hyresvärdet uppgick till ca 213 mnkr (209).

Investeringar och försäljningar

Koncernen har förvärvat en fastighet i Stockholm under året (0) men ännu ej tillträtt den. Ingen fastighet har avyttrats (1).

Förändringar av det totala marknadsvärdet i koncernen, mnkr:

Ingående värde 2020-01-01	4 228
Förvärv 2020	-
Avyttring 2020	-
Årets värdeförändring	717
Värde vid årets utgång	4 945

Årets värdeförändring kan förklaras av investeringar i befintliga fastigheter vilket medfört högre driftnetto på fastigheterna samt något sänkta avkastningskrav för både bostäder och lokaler.

BroGripen gjorde per 2020-12-31 interna marknadsvärderingar av koncernens fastighetsbestånd. Det totala marknadsvärdet för koncernen uppgick till 4 945 mnkr, varav beståndet i Skåne svarade för 1 888 mnkr och beståndet i Storstockholm och Mellansverige för 3 057 mnkr. Utgångspunkten då bolaget utför internvärderingar är fastigheternas intjäningsförmåga samt marknadens förräntningskrav. Värderingen utfördes med hjälp av kassaflödesmetod med en kalkylperiod om fem år. Driftskostnaderna baserades på schablonmässiga antaganden med hänsyn tagen till typ av fastighet, geografiskt läge, teknisk standard samt byggnadskonstruktion. För underhållsinsatser utöver normalt slitage belastades även värderingskalkylen med en kostnad för periodiskt underhåll. För varje fastighetsvärdering användes olika avkastningskrav beroende på fastighetens geografiska läge samt dess driftsrisk. Då fastighetsbeståndet endast omfattar bostadsfastigheter blev den bedömda driftsriskerna låga, då efterfrågan på bostäder i de flesta regioner var och är högre än utbudet.

Fastighetsöversikt, forts.

Följande genomsnittliga direktavkastningskrav användes vid värderingen:

Stockholms innerstad, bostäder	2,0 %
Storstockholm exkl. innerstad, bostäder	2,6 %
Mellansverige, bostäder	4,1 %
Skåne, bostäder	3,4 %

För att bedöma den interna värderingens validitet utfördes externa värderingar. Dessa omfattade 10 fastigheter motsvarande 48 % av det internt bedömda marknadsvärdet.

Urvalet av fastigheter baserades på geografiskt läge, typ av fastighet, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Då skillnaden mellan de externa och interna värderingarna låg inom en felmarginal på +/- 5 % bedömdes de interna värderingarna som säkerställda. De externa värderingarna utfördes av Nordier Property Advisors.

Övervärden

Vid marknadsvärderingar uppskattas fastigheternas förvaltningsvärde. Det finns dock en alternativ marknad där bostadsrättsföreningar är köpare och där värdet på fastigheterna kan vara betydligt högre beroende på ort och läge. De fastigheter som bedöms kunna avyttras på denna alternativa marknad med höga övervärden är fastigheter belägna i Stockholm med närförorter. Det totala värdet på dessa fastigheter var enligt marknadsvärderingen drygt 1 700 mnkr medan värdet för samma fastigheter vid försäljning till bostadsrättsföreningar alltså ligger högre.

Hyresintäkter och driftsöverskott

Koncernens samlade hyresintäkter uppgick år 2020 till 213 mnkr (209), vilket är en ökning med drygt 7 % i jämförelse med 2019. Ökningen av hyresintäkterna är hänförliga till investeringar som gjorts under 2018 och 2019 med medföljande hyreshöjningar. Fastighetskostnaderna uppgick till 87 mnkr (87) och driftnettot slutade på 126 mnkr (122).

Vakansgrad

Den totala vakansgraden uppgick under året till ca 2,8 % av det totala hyresvärdet. Vakanserna utgjordes till största delen av evakueringsvakans i samband med renoveringar samt till en mindre del av vissa enklare lokaler i källarplan etc.



Verksamheten

BroGripen äger och förvaltar fastigheter i Mellansverige och i Skåne. Förvaltningen av bolagets fastigheter sker genom anställd förvaltningspersonal vid bolagets kontor i Enköping, Helsingborg och Stockholm medan den dagliga fastighetsskötseln utförs av lokalt anlitade entreprenörer.

Förvaltningen

Förvaltningen av bolagets fastigheter sker genom anställd personal i Enköping, Helsingborg och Stockholm. Två personer är anställda vid kontoret i Stockholm och arbetar med förvaltning och uthyrning av bolagets fastigheter i Mellansverige. Från kontoren i Enköping och Helsingborg utgår två respektive fyra personer totalt, vilka arbetar med förvaltning och uthyrning av bolagets fastigheter i Mellansverige och Skåne. Fastighetsskötsel, städning, reparationer och underhåll sköts av lokalt anlitade entreprenörer.

Investeringar

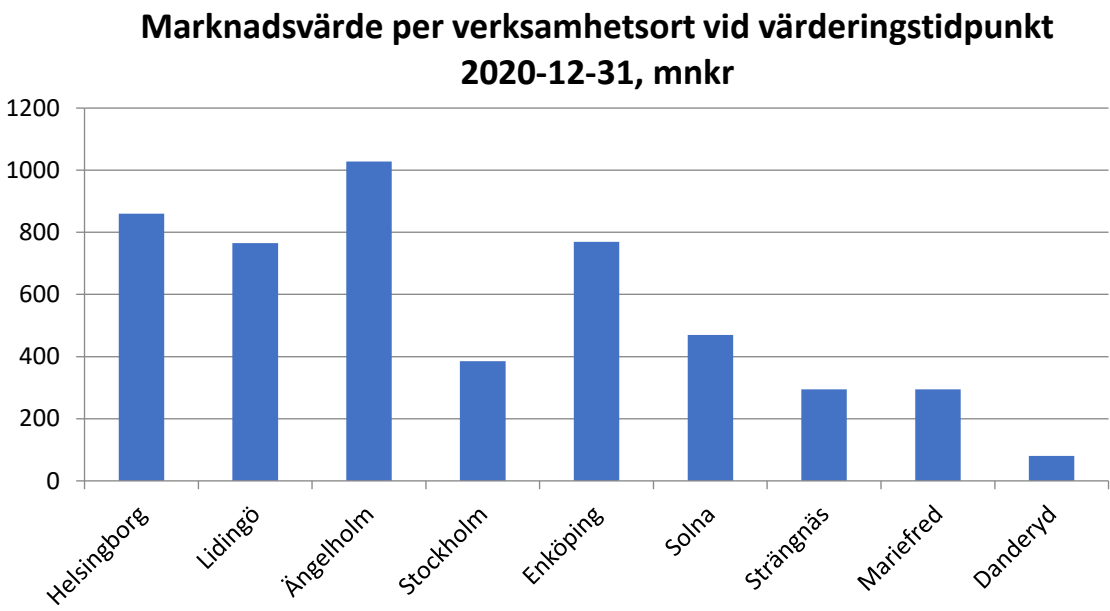
Bolagsledningen beslöt att förvärva en fastighet under året. Den förvärvade fastigheten är belägen i Stockholm, men har ännu ej tillträtts. Ingen fastighet avyttrades under året.

Samhällsengagemang

Det finns ett stort intresse från bolagets sida av att vara engagerad i utvecklingen av de orter där bolaget har sina fastigheter. Bl.a. stödjer BroGripen basketungdom i Skåne och är titelsponsor för BroGripen Änglacupen i Ängelholm. Avtal finns med Äli-Basket som arrangerar cupen. Detta arrangemang erbjuder ungdomar i Skåne att träffas och spela basket. BroGripen är också sponsor av tennisklubben SALK i Stockholm. SALK är en av de äldsta och största klubbarna i landet med drygt 1 900 medlemmar. Klubben satsar på att vara Sveriges bästa tennisklubb, bland annat genom att själv utbilda framtidens toppspelare.

Framtid

I de regioner BroGripen är verksamt fortsätter efterfrågan på bostäder att vara hög till följd av en positiv inflyttning. Märkbart är även stora investeringar i t.ex. infrastrukturen. Bolaget räknar därför med fortsatt full uthyrning av sina bostäder i framtiden.





Fastighetsförteckning

per 2020-12-31

Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg-/ ombyggn. år	AREA, KVM					ANTAL			
			Bostäder	Lokaler	Totalt	Garage	Total inkl. garage	Bostäder	Lokaler	Garage- & P-plats	Totalt
LIDINGÖ											
Vaktmästaren 13	Holavedsvägen 5-9	1972	2 167	61	2 228	0	2 228	27	4	164	195
Vaktmästaren 12	Holavedsvägen 11-15	1972	2 167	5	2 172	0	2 172	27	1	11	39
Vaktmästaren 11	Holavedsvägen 17-27	1972	8 100	338	8 438	0	8 438	119	4	51	174
Vaktmästaren 10	Holavedsvägen 29-39	1972	5 622	91	5 713	0	5 713	81	3	39	123
Lidingö totalt:			18 056	495	18 551	0	18 551	254	12	265	531
SOLNA											
Haga 4:38	Olof af Acrels väg 4	1940	726	126	852	0	852	9	2	0	11
Haga 4:40	Olof af Acrels väg 6	1940	587	242	829	0	829	6	2	0	8
Haga 4:41	Olof af Acrels väg 7	1959	2 609	158	2 767	0	2 767	81	8	0	89
Sonetten 1	Virebergsvägen 7	1955	2 017	934	2 951	0	2 951	25	5	0	30
Solna totalt:			5 939	1 460	7 399	0	7 399	121	17	0	138
STOCKHOLM											
Loket 15	Torsgatan 29	1927	1 633	143	1 776	0	1 776	24	3	0	27
Roslagsbanan 6	Valhallavägen 57	1932	1 822	423	2 245	0	2 245	27	4	0	31
Stockholm totalt:			3 455	566	4 021	0	4 021	51	7	0	58
DANDERYD											
Lill-Kalmar 6	Kolgavägen 6 A-B	1952	364	62	426	0	426	8	3	0	11
Lill-Kalmar 7	Kolgavägen 8 A-C	1950	425	92	517	0	517	9	2	0	11
Lill-Kalmar 8	Kolgavägen 10 A-B	1950	428	23	451	0	451	8	1	0	9
Lill-Kalmar 9	Kolgavägen 12 A-B	1952	428	85	513	0	513	8	1	0	9
Danderyd totalt:			1 645	262	1 907	0	1 907	33	7	0	40
ENKÖPING											
Centrum 25:2	Kyrkogatan 16	1901/1970	584	240	824	0	824	7	2	5	14
Centrum 7:2	Kungsgatan 35	1920/1985	822	309	1 131	0	1 131	7	3	0	10
Centrum 32:7	Kryddgårdsgatan 7 A-C	1950/1980	1 147	35	1 182	0	1 182	16	3	0	19
Galgvreten 33:1	Berguvsgränd 1	1968-1970	31 845	474	32 319	0	32 319	465	4	374	843
Enköping totalt:			34 398	1 058	35 456	0	35 456	495	12	379	886
STRÄNGNÄS											
Fiskaren 4	Norra Strandvägen 35	1989	788	47	835	0	835	9	2	4	15
Fiskaren 5	Norra Strandvägen 33	1902/1986	827	0	827	0	827	11	0	8	19
Fanjunkaren 6	Tingstugatan 16	1988	620	0	620	0	620	10	0	0	10
Bokbindaren 5	Sörgårdsgatan 20B	1929/1958	2 965	197	3 162	0	3 162	47	5	16	68
Byggmästaren 3	Hospitalsgatan 15	1917/1939	629	270	899	0	899	7	2	0	9
Kungsträdgården 19	Trädgårdsgatan 31	1947/1982	738	60	798	0	798	9	1	10	20
Kungsträdgården 27	Brinkska Vägen 2A	1950	980	54	1 034	0	1 034	16	2	3	21
Åkern 14	Nicandergatan 11A	1966	1 771	93	1 864	0	1 864	18	7	13	38
Åkern 15	Nicandergatan 9A	1968	4 143	224	4 367	0	4 367	61	5	34	100
Strängnäs totalt:			13 461	945	14 406	0	14 406	188	24	88	300
MARIEFRED											
Ekhovsgärdet 1	Nyponvägen 72, 74, 76 - Ärnäsvägen 21A-B, 23A-C	1972-1980	2 975	66	3 041	0	3 041	45	1	0	46
Ekhovsgärdet 2	Ärnäsvägen 21C-E, 25A-B Nyponvägen 66A-C, 70A-B	1972-1980	3 529	15	3 544	0	3 544	53	1	78	132
Ekhovsgärdet 3	Nyponvägen 62A-B, 68A-B	1972-1980	2 487	18	2 505	0	2 505	30	5	0	35
Ekhovsgärdet 4	Nyponvägen 60A-C, 64A-B	1972-1980	2 034	9	2 043	0	2 043	24	1	0	25
Ekhovsgärdet 5		1972-1980	2 318	235	2 553	0	2 553	28	7	115	150
Skönsta 1	Skogsborgsvägen 15	1989	1 557	5	1 562	0	1 562	16	1	16	33
Mariefred totalt:			14 900	348	15 248	0	15 248	196	16	209	421

Fastighetsförteckning, forts.

per 2020-12-31

Fastighetsbeteckning	Address	Bygg-/ ombyggn. år	AREA, KVM					ANTAL			
			Bostäder	Lokaler	Totalt	Garage	Total inkl. garage	Bostäder	Lokaler	Garage- & P-plats	Totalt
HELSINGBORG											
Navaren 1 & 2	Norra Stenbocksgatan 11 A-C, 9 A-C	1943, 1946	2 598	38	2 636	0	2 636	44	2	4	50
Vädermöllan Södra 3	Rosenbergsgatan 5-13	1957	3 865	451	4 316	0	4 316	57	1	11	69
Ollonborren 10	Bjäreg. 16, Sjöcronag. 7, Tranemansg. 1	1930/1960	2 323	85	2 408	0	2 408	37	5		42
Nyckelpigan 24	Bjäregatan 17, Tranemansg. 3-9	1930	3 774	232	4 006	0	4 006	68	7	0	75
Syrsan 12	Apotekaregatan 6-14	1944/1983	2 229	334	2 563	0	2 563	33	11	20	64
Eneborg 6	Övre Eneborgsv. 22, Sjöcronaplatsen 1	1958	2 024	127	2 151	0	2 151	24	1	4	29
Sälen 3	Handelsmansg. 5-7, Malmög. 8-10, Viskg. 2	1945	8 928	380	9 308	0	9 308	176	7	52	234
Humlan 14	Södra Stenbocksg. 103	1939/ 1983-84	830	0	830	0	830	16	0	0	16
Humlan 17	Apotekaregatan 2, 4	1951/ 1989	1 362	0	1 362	0	1 362	22	0	8	30
Humlan 18	Södra Stenbocksg. 105	1939/ 1983-84	872	81	953	0	953	17	4	0	21
Humlan 20	Malmögatan 2	1956	0	547	547	0	547	0	1	0	1
Humlan 21	Södra Stenbocksg. 101	1939/1983-84	930	9	939	0	939	16	1	0	17
Helsingborg totalt:			29 735	2 284	32 019	0	32 019	510	40	99	648
ÄNGELHOLM											
Tegelbruket 9	Tegelbruksgatan 1,2,4	1969	11 551	773	12 324	0	12 324	156	9	117	282
Piggvaren 12	Errarpsvägen 20	1956	614	150	764	0	764	8	1	0	9
Piggvaren 13	Errarpsvägen 22	1956	503	0	503	0	503	8	0	7	15
Uven 19	Sandvångsgatan 20-22, 24	1945/ 1987	3 464	77	3 541	0	3 541	54	7	0	61
	Bruksg. 30-38, Kristian II.s väg 15										
	Kristian II.s väg 15 A-B										
Vråken 6	Nytorpgsgatan 22	1934	3 909	233	4 142	0	4 142	64	0	0	64
	Sandvångsgatan 17, 19-21,23										
	Bruksg. 20-26										
	Nytorpgsg. 24										
Tofsmesen 10	Gasverksgatan 29-31	1947/ 1984	2 136	113	2 249	0	2 249	34	0	21	55
Hyacinten 1	Plogvägen 4A	1965	4 139	10	4 149	0	4 149	66	0	0	66
Hyacinten 2	Eklundagatan 11A	1965	4 839	15	4 854	0	4 854	60	0	0	60
Korpen 11	Järnvägsgatan 4	1951	5 766	997	6 763	0	6 763	80	20	0	100
Tegelbruket 3	Tegelbruksgatan 6A	1962	4 135	30	4 165	0	4 165	56	0	0	56
Storken 13	Kristian II:s Väg 1A	1964	3 207	20	3 227	0	3 227	54	0	0	54
Storken 6	Vaktgatan 36	1960	518	0	518	0	518	8	0	0	8
Ängelholm totalt:			44 781	2 418	47 199	0	47 199	648	37	145	830
KONCERNEN TOTALT			166 370	9 836	176 206	0	176 206	2 496	172	1 185	3 852

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för BroGripen AB, org nr 556633-2127, styrelsens säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Koncernens gemensamma inriktning är att förvärva och utveckla bostadsfastigheter i attraktiva områden i Storstockholm, mellersta Sverige och Skåne.

BroGripen AB är moderbolag i koncernen där BroGripen Fastigheter AB (556858-0921) - med dotterbolagen BroGripen Öst AB (org nr 556500-0725), BroGripen Syd AB (org nr 556640-9818) ingår. Det tidigare dotterbolaget BroGripen Invest AB avyttrades under året.

BroGripen Öst AB bildades 1994 och verkar inom Storstockholm samt mellersta Sverige. BroGripen Syd AB bildades 2003 och verkar i Skåne.

Koncernens huvudkontor ligger i centrala Stockholm och i hela koncernen arbetade totalt 15 heltidstjänster med den löpande förvaltningen av bolagen och fastigheterna. Den dagliga skötseln av fastigheterna skedde genom egen personal och lokalt anlitade entreprenörer.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncernens redovisningsvaluta är SEK. Koncernens resultat före skatt uppgick till 67,8 mnkr (90,4 och årets resultat blev 51,6 mnkr (51,2). Nettoomsättningen uppgick till 213,5 mnkr (209,1) och driftskostnaderna (drift, underhåll och fastighetsskatt) uppgick till 87,5 mnkr (86,9). Rörelseresultatet belastades med avskrivningar enligt plan uppgående till 24,4 mnkr (23,9). Resultat från finansiella poster blev -20,7 mnkr (7,4). I det finansiella nettot ingår rearesultat vid avyttring av näringsbetingade andelar med 0 mnkr (22,8).

<i>Flerårsöversikt</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
<i>Tkr</i>					
<i>Koncernen</i>					
Rörelseresultat	88 576	82 978	75 353	64 043	95 684
Årets resultat	51 600	51 182	39 098	686 801	367 121
Balansomslutning	2 112 049	2 159 074	2 151 476	2 845 697	2 434 797
<i>Moderbolaget</i>					
Rörelseresultat	-17 268	-16 586	-16 411	-18 433	-16 458
Årets resultat	15	302 145	6 417	88 777	-169
Balansomslutning	2 106 664	2 312 743	2 079 134	2 648 648	2 020 158

Förvaltningsberättelse, forts.

Eget Kapital

<i>Tkr</i>		
<i>Koncernen</i>		
Aktiekapital	3 000	3 000
Bundna reserver	7 706	7 726
<i>Totalt bundet kapital</i>	<i>10 706</i>	<i>10 726</i>
Balanserat resultat	120 470	319 268
Årets resultat	51 600	51 182
<i>Totalt fritt eget kapital</i>	<i>172 070</i>	<i>370 450</i>
Totalt eget kapital	182 776	381 176
 <i>Moderbolaget</i>		
Aktiekapital	3 000	3 000
Bundna reserver	20	20
<i>Totalt bundet kapital</i>	<i>3 020</i>	<i>3 020</i>
Balanserat resultat	131 201	79 056
Årets resultat	15	302 145
<i>Totalt fritt eget kapital</i>	<i>131 217</i>	<i>381 201</i>
Totalt eget kapital	134 237	384 221

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet i koncernen omfattade vid räkenskapsårets utgång totalt 57 (57) fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt ca. 176 tkvm (176). Koncernens bokförda värde för fastigheterna uppgick till 1.927 mnkr (1.912) och marknadsvärdet för fastigheterna uppgick till 4.945 mnkr (4.228) enligt interna värderingar.

För att säkerställa värderingarna av fastighetsbeståndet, har externa värderingar inhämtats från auktoriserat fastighetsvärderingsföretag. De externa värderingarna omfattar 10 fastigheter. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika orter, lägen samt teknisk och byggnadsmässig standard. Urvalet representerar drygt 48 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Vid en jämförelse mellan de interna och externa värderingarna kan det konstateras att de interna värderingarna ligger inom ett normalt osäkerhetsintervall på +/- 5% jämfört med de externa värderingarna.

Innehavet av fastigheter är koncentrerat till orter som bedöms ha en god utvecklingspotential i Storstockholm, mellersta Sverige och Skåne. Fastighetsbeståndets fördelning ligger i linje med koncernens affärsinriktning och är som följer i procent av den uthyrningsbara arean:

Bostäder	95 %
Lokaler	4 %
Övrigt	1 %

Förvaltningsberättelse, forts.

Förvärv och avyttringar

Koncernen har förvärvat en fastighet i Stockholm under året (0) men ännu inte tillträtt den. Ingen fastighet har avyttrats (1). Koncernen har avyttrat andelar i bostadsrättsföreningar med en sammanlagd redovisad vinst om 2,1 mnkr.

Övriga väsentliga händelser under året

Under året genomfördes en extra aktieutdelning om 250 mnkr. Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Underhåll och investeringar i befintliga fastigheter

Den fastighet i Enköping som brand- och vattenskadades under 2019 fortsatt renoverats under året. Arbetet pågår in i 2021. Den omfattande renoveringen av fastigheten Korpen 11 i Ängelholm har fortsatt under året och fortsätter in i 2021. Förutom sedvanligt löpande underhåll har planerade underhållsåtgärder och investeringar genomförts både i Stockholmsområdet och i Skåne, för att kunna erbjuda bostäder och lokaler som efterfrågas av marknaden.

Finansiell ställning

Räntekostnaderna under året uppgick till ca 21,1 mnkr (16,2). I årets siffra ingår även pantbrevskostnader vid nyupptagna lån med 3,1 mnkr. Koncernens totala lånevolym per 2020-12-31 uppgick till 1.751 mnkr (1.541). Den genomsnittliga räntan på lånen vid utgången av året var 0,98 procent (0,97) och räntetäckningsgraden var 6,2 ggr (6,6) rensat från pantbrevskostnader. Vid utgången av året innehades inga ränteswappar i koncernen (0).

I koncernen finns åtaganden mot kreditinstitut avseende räntetäckningsgrad där åtagandet är uppfyllt per balansdagen.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft fem protokollförda möten. Arbetet inom styrelsen följer en särskild ordning där möten hålls i anslutning till presentation av väsentlig ekonomisk information från bolaget. Dessutom ägnas särskild tid åt förvärvsfrågor och andra strategiska frågor. Ett möte, i samband med beslut om kommande års budget, har reserverats för långsiktig planering och diskussion. Vid ett styrelsemöte deltar som regel bolagets revisorer med rapport från granskning och planering inför kommande år.

Förvaltningsberättelse, forts.

Risker i verksamheten

Den risk bolaget ska hantera är, förutom vad vi kallar affärsrisken, den finansiella risken.

Affärsrisken är risken för att tänkt affärsplan för varje fastighet och hela beståndet totalt inte håller. Det kan bero på både lägre driftnetto än kalkylerat med lägre kassaflöden som följd, men även på att marknadsvärden sjunker på fastigheterna. Affärsrisken har dock minimerats genom val av just bostadsfastigheter som investeringsobjekt, samt investering i ett väl sammansatt bestånd med fastigheter på mycket bra lägen med geografiskt spridning och efterfrågeöverskott på de marknader där vi är aktiva p.g.a. hyresregleringen och respektive orts attraktivitet.

Finansiell risk är för oss risken för brist på kapital i verksamheten samt risk för att verksamheten ska påverkas av kraftigt höjda räntekostnader. Vi samarbetar med väl ansedda banker som vi har haft ett mycket bra samarbete med. Vi har därför, som en finansiellt stark låntagare, vad gäller de delar av låneportföljen som löper med rörlig ränta, valt att använda oss av korta kapitalbindningstider till förmån för lägre räntemarginaler. Detta skulle kunna innebära att en relativt stor del av låneportföljen måste refinansieras under kort tid ifall en långgivare väljer att avbryta samarbetet med oss. Låneportföljen innehåller få bundna lån.

Den låga upplåningen i koncernen med belåning i förhållande till totalt marknadsvärde på fastigheter på ca. 35 procent innebär att bolagets exponering för ränterisk är relativt liten.

Covid-19

Under februari 2020 drabbades världen av viruset covid-19. För BroGripens verksamhet med sitt fokus på bostadsfastigheter och med låg belåningsgrad har virusangreppet inte i något väsentligt avseende påverkat bolagets lönsamhet under 2020. Vår bedömning är att så även kommer att vara fallet 2021.

Förväntad framtida utveckling

Koncernens resultattillväxt har de senaste åren varit fortsatt god och verksamheten har kunnat fortlöpa under god kontroll. Bolagets relativt låga belåningsgrad och attraktiva fastighetsbestånd med låg riskprofil gör att det finns potential för ytterligare utveckling framöver, både volym- och resultatmässigt.

Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	131 201 157
årets resultat	<u>15 444</u>
att disponera:	131 216 601

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att moderbolagets fria egna kapital, 131 216 601 kr, disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägarna	50 000 000
i ny räkning balanseras:	<u>81 216 601</u>
Summa	131 216 601

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i kr	Not	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	2	213 491 198	209 065 575	-	-
Driftskostnader	3	-87 455 679	-86 877 908	-	-
Bruttoresultat		126 035 520	122 187 667	-	-
Central administration m.m.	4,5	-15 255 632	-15 290 676	-17 268 088	-16 585 602
Avskrivning byggnader	11	-24 364 066	-23 935 155	-	-
Resultat avyttring av anl.tillg.		2 124 809	-129 661	-	-
Övriga rörelseintäkter		35 683	146 095	-	-
Rörelsekostnader och övriga intäkter		-37 459 207	-39 209 397	-17 268 088	-16 585 602
Rörelseresultat		88 576 313	82 978 270	-17 268 088	-16 585 602
Resultat från andelar i koncernftg	6	-	-	39 533	300 000 000
Resultat från avyttr av and./fast.	6	-	22 755 156	-14 600	-122 865
Ränteintäkter och liknande intäkter	7	382 409	917 461	6 403 018	3 504 118
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-21 111 706	-16 228 603	-5 617 107	-5 635 774
Resultat från finansiella poster		-20 729 297	7 444 014	810 844	297 745 479
Resultat efter finansiella poster		67 847 016	90 422 284	-16 457 244	281 159 877
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag		-	-	16 301 862	22 200 648
Resultat före skatt		67 847 016	90 422 284	-155 382	303 360 525
Skatt	9	-16 247 135	-39 239 859	170 826	-1 215 742
Årets resultat		51 599 881	51 182 425	15 444	302 144 783

Balansräkning

BALANSRÄKNING		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10,1	1 926 819 615	1 912 296 371	-	-
Pågående nyanläggningar	12	43 742 257	17 224 995	-	-
Inventarier	13	462 938	525 130	4 099	44 477
		1 971 024 810	1 930 046 496	4 099	44 477
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	15	-	-	1 188 003 382	1 188 103 382
Andra långfristiga innehav		2 000 000	2 000 000	-	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		-	-	400 000 000	400 000 000
Övriga långfristiga fordringar		7 438 151	7 438 151	-	-
		9 438 151	9 438 151	1 588 003 382	1 588 103 382
Summa anläggningstillgångar		1 980 462 961	1 939 484 647	1 588 007 481	1 588 147 859
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		357 212	426 278	-	-
Fordringar hos koncernföretag		-	-	442 760 557	653 907 540
Andelar i bostadsrättsföreningar		-	23 525 000	-	-
Uppskjuten skattefordran	17	-	-	170 827	-
Övriga kortfristiga fordringar		154 830	113 456	109 560	12 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 456 200	9 641 100	606 186	694 674
		7 968 243	33 705 834	443 647 130	654 614 615
Kassa och bank		123 618 048	185 883 544	75 009 320	69 980 344
Summa omsättningstillgångar		131 586 290	219 589 378	518 656 450	724 594 959
SUMMA TILLGÅNGAR		2 112 049 251	2 159 074 025	2 106 663 931	2 312 742 818

Balansräkning, forts.

BALANSRÄKNING forts		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<i>Eget Kapital</i>					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	16	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Bundna reserver		7 705 823	7 725 823	20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		10 705 823	10 725 823	3 020 000	3 020 000
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		120 470 115	319 267 690	131 201 157	79 056 374
Årets resultat		51 599 881	51 182 425	15 444	302 144 783
Summa fritt eget kapital		172 069 996	370 450 115	131 216 601	381 201 157
Summa eget kapital		182 775 819	381 175 938	134 236 601	384 221 157
<i>Avsättningar</i>					
Uppskjuten skatteskuld	17	120 919 562	104 671 297	-	-
Summa avsättningar		120 919 562	104 671 297	-	-
Skulder					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	336 588 403	360 394 763	-	-
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	1 414 818 404	1 180 642 141	-	-
Leverantörsskulder		19 465 655	23 922 640	483 303	535 817
Skulder till koncernföretag		-	-	1 958 073 093	1 865 306 271
Skatteskulder		-	25 973 515	30 536	-
Övriga kortfristiga skulder	20	15 271 104	61 526 380	9 908 346	59 716 880
Uppl. kostn. och förutb. Int.	21	22 210 304	20 767 351	3 932 052	2 962 693
Summa kortfristiga skulder		1 471 765 467	1 312 832 027	1 972 427 330	1 928 521 661
Summa skulder		1 808 353 870	1 673 226 790	1 972 427 330	1 928 521 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER					
		2 112 049 251	2 159 074 025	2 106 663 931	2 312 742 818

Kassaflödesanalys

KASSAFLÖDESANALYS		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i kr	Not	2020	2019	2020	2019
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		67 847 016	90 422 284	-16 457 244	281 159 877
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-4 392 408	2 292 524	-222 112	-299 855 003
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		63 454 608	92 714 808	-16 679 356	-18 695 126
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital					
Ökning (-) resp minskning (+) av fordringar		2 212 055	-4 272 998	227 700 824	79 595 354
Ökning (+) resp minskning (-) av skulder		1 452 699	-67 953 882	93 922 108	-68 509 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten		67 119 362	20 487 928	304 943 576	-7 609 175
Investeringsverksamheten					
Investering i materiella anl.tillgångar		-65 404 571	-32 602 750	-	-
Avyttring av nettotillgångar		-57 399	41 015 639	85 400	973 500
Avyttring av anläggningstillgångar		25 707 209	42 783 788	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 754 761	51 196 677	85 400	973 500
Finansieringsverksamheten					
Ökning (-) resp minskning (+) av långfristiga fordringar		-	-	-	-
Ökning (+) resp minskning (-) av skulder till kreditinst		210 369 903	-15 891 890	-	-
Lämnad utdelning		-300 000 000	-	-300 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-89 630 097	-15 891 890	-300 000 000	-
Årets kassaflöde					
Likvida medel vid årets början		185 883 544	130 090 829	69 980 344	76 616 019
Likvida medel vid årets slut					
		123 618 048	185 883 544	75 009 320	69 980 344

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. I bruttohyra ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader t ex fastighetsskatt och mediakostnader.

Interna hyror och kostnader. Koncerninterna hyror och kostnader är marknadsmässiga och redovisas i sin helhet där dessa uppstår.

Administrationskostnader. Administrationskostnaderna är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i förvaltningsresultatet, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelseresultatet.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdag.

Leasing och leasinggivare

Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av bostäder med avtal utan slutdatum.

Koncernredovisning

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och de företag över vilka moderbolaget har, direkt eller indirekt, bestämmande inflytande.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderats till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Övervärden enligt upprättad förvärvsanalys skrivs av enligt reglerna för respektive tillgångsslag. Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Substansförvärv. Vid rena substansförvärv av fastigheter satta på bolag där den initiala transaktionen inte ger upphov till någon effekt på betald skatt och redovisat resultat redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan skattemässiga restvärden och koncernvärden. Inga skillnader föreligger mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper.

Inga koncerninterna transaktioner har skett. Dock debiteras viss intern hyra för lokaler, se vidare not 2.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Redovisat värde för materiella anläggningstillgångar prövas beträffande eventuellt nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsbara beloppet, skrivs tillgångarna ned till det återvinningsbara beloppet. Det återvinningsbara beloppet för materiella anläggningstillgångar motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nettoförsäljningsvärdet fastställs genom jämförelse med försäljningar av likartade objekt. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av de förväntade framtida kassaflödena enligt en diskonteringsfaktor före skatt, som avspeglar marknadens aktuella uppskattning av tidsvärdet och de risker som förknippas med tillgången.

För tillgångar, som inte till övervägande del genererar oberoende kassainflöden, fastställs det återvinningsbara beloppet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet återigen överstiger tidigare bokfört värde.

Koncernens samtliga fastigheter är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar posterna byggnader och mark i balansräkningen. Fastigheternas verkliga värde på balansdagen baseras på en intern värdering. Information om denna lämnas i not 11.

Noter, forts.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet i BFNAR 2012:1.

Koncernen använder periodvis finansiella instrument för att reducera delar av ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas vid dessa tillfällen till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. De finansiella instrumenten redovisas såväl initialt som löpande till sina ursprungliga anskaffningsvärden.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivning på byggnad görs utifrån anskaffningsvärde och efter komponentindelning. Avskrivningstiden varierar mellan 30-100 år. Maskiner och inventarier skrivs av med 20% på anskaffningsvärdet och markanläggningar med 5% på anskaffningsvärdet.

Byggnadskomponenter

Byggnadskomponenter 100 år	ex. stomme, tegelfasad, alum.fönster m.m.	1,00%
Byggnadskomponenter 60 år	ex. tegeltak, el- och vattenstammar m.m.	1,66%
Byggnadskomponenter 40 år	ex. betongpanntak, träfasad, undercentral m.m.	2,50%
Byggnadskomponenter 30 år	ex. papptak, putsad fasad, kök, badrum m.m.	3,33%
Byggnadsinventarier		5,00%
Uppskrivning byggnad		1,00%

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Vid beräkning av uppskjuten skatt har skattesatsen 20,6 procent använts.

Noter, forts.

Not 2, Nettoomsättning

<i>Koncernen</i>	Stockholm/ Mälardalen	Stockholm/ Mälardalen	Skåne	Skåne
	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	115 344 407	110 318 662	85 830 912	85 056 885
Hysesintäkter lokaler	2 783 985	2 628 394	2 124 831	2 038 767
Övriga hyresintäkter	3 999 649	4 976 985	2 036 188	2 157 102
Övriga intäkter	1 018 176	1 377 560	353 050	511 220
Totalt	123 146 217	119 301 601	90 344 981	89 763 974

Koncerninterna hyresintäkter uppgår till mindre än 0,5 % av totala hyresintäkter, i övrigt förekommer inga koncerninterna köp eller försäljningar. Då koncernen endast har bostadsfastigheter i attraktiva lägen är vakansgraden mycket låg. Dock förekommer vakanser i samband med renoveringar och vid omflyttningar.

Not 3, Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Drift	-64 837 865	-65 255 438	-	-
Underhåll	-18 714 462	-17 791 039	-	-
Fastighetsskatt	-3 903 352	-3 831 431	-	-
Totalt	-87 455 679	-86 877 908	-	-

Not 4, Anställda och personalkostnader

Personal och löner <i>Medelantalet anställda</i>	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Män	8	9	4	5
Kvinnor	7	7	3	2
Totalt	15	16	7	7

<i>Personalkostnader</i>	2020	2019	2020	2019
<i>Styrelse och VD</i>				
Löner och ersättningar	-1 968 748	-1 819 359	-1 880 348	-1 735 143
Sociala kostnader	-618 581	-571 643	-590 805	-545 182
Pensionskostnader	-414 000	-414 000	-414 000	-414 000
Totalt	-3 001 329	-2 805 002	-2 885 153	-2 694 325
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och ersättningar	-8 108 149	-8 098 302	-3 830 265	-3 975 470
Sociala kostnader	-2 725 940	-3 039 591	-1 503 713	-1 549 336
Pensionskostnader	-1 049 962	-1 090 147	-630 900	-630 900
Totalt	-11 884 051	-12 228 040	-5 964 878	-6 155 706

<i>Könsfördelning styrelse/företagsledning</i>	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Män	4	4	3	3
Kvinnor	-	-	-	-

Noter, forts.

Not 5, Revisionskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Revisionsuppdrag	-485 000	-600 000	485 000	-600 000
Totalt	-485 000	-600 000	485 000	-600 000

Not 6, Resultat från andelar i koncernföretag m.m.	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Utdelning från dotterbolag	-	-	39 533	300 000 000
Rearesultat vid avyttring av andelar/fast.	-	22 755 156	-14 600	-122 865
Resultat från andelar i koncernföretag	-	22 755 156	24 933	299 877 135

Not 7, Ränteintäkter och liknande intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter, externa	382 409	917 461	65 054	92 464
Ränteintäkter, koncerninterna	-	-	6 337 964	3 411 654
Totalt	382 409	917 461	6 403 018	3 504 118

Not 8, Räntekostnader och liknande kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, externa	-21 111 706	-16 228 603	-39	-387
Räntekostnader, koncerninterna	-	-	-5 617 068	-5 635 387
Totalt	-21 111 706	-16 228 603	-5 617 107	-5 635 774

Not 9, Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-536	-25 914 032	-	-
Förändring av uppskjuten skattefordran	-8 704 643	-12 555 886	170 826	-1 215 742
Uppskjuten skatt	-7 541 956	-769 941	-	-
Redovisad skattekostnad	-16 247 135	-39 239 859	170 826	-1 215 742

Noter, forts.

Avstämning av effektiv skatt		Koncernen		Moderbolaget	
		2020	2019	2020	2019
Redovisat resultat före skatt		67 847 016	90 422 284	-155 382	303 360 525
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-14 519 261	-19 350 369	33 252	-64 919 152
Skatteeffekt av:					
koncernposter					
		-	-		
ej avdragsgilla kostnader		-127 911	-398 632	-29 313	-14 155
ej skattepliktig utdelning, dotterbolag		-	-	8 460	64 200 000
ej skattepliktig avyttring, dotterbolag		-12 283	4 869 603	-3 124	-26 294
ej skattepliktiga intäkter		-	10		
skattemässig justering rearesultat fastighet		-268 570	-303 649		
skattepliktiga, ej resultatförda, intäkter		-7 993 390	-1 216 694		
avdragsgilla, ej resultatförda, kostn.		18 020 426	6 304 512	-	-
skillnad avskrivning redovisning/dekl		-499 829	-1 292 566		
skillnad bokf/skm res KB		-590 753			
outnyttjat underskott tidigare år		-	-		1 215 742
ej avdragsgillt räntenetto		-2 426 964	-1 168 102	-	-
koncernutjämnning av räntenetto		-	-	168 185	-456 141
skatt hänförlig till tidigare år		-	-25 914 032		
årets justering, skattefordran		-	-	-6 633	-1 215 742
årets justering, uppskj. skatt fastigheter		-7 542 492	-769 941		
Övrigt		-286 107			
Effektiv skatt		-16 247 135	-39 239 859	170 826	-1 215 742

Not 10, Byggnader och mark		Koncernen	
Ackumulerade anskaffningsvärden		2020-12-31	2019-12-31
-vid årets början		2 097 858 632	2 097 197 533
-nyanskaffningar		38 887 310	19 907 790
-avyttringar		-	-19 246 691
-vid årets slut		2 136 745 942	2 097 858 632
Ackumulerade avskrivningar			
-vid årets början		-185 562 261	-165 427 045
-årets avskrivningar		-24 364 066	-23 935 155
-avyttringar		-	3 799 939
-vid årets slut		-209 926 327	-185 562 261
Redovisat värde vid årets slut		1 926 819 615	1 912 296 371
<i>varav ackumulerade upp- och nedskrivningar byggnad</i>			
-ackumulerade uppskrivningar byggnad		25 549 184	25 549 184
-ack. ned- och avskrivningar byggnad		-7 244 328	-6 988 836
Redovisat värde vid årets slut		18 304 856	18 560 348
<i>varav ackumulerade värden mark</i>			
-ackumulerade anskaffningsvärden mark		357 186 725	357 186 725
-ackumulerade uppskrivningar mark		3 803 784	3 803 784
Redovisat värde vid årets slut		360 990 509	360 990 509

Noter, forts.

Not 11, Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2019-12-31
Stockholm / Mälardalen	1 186 734 280	3 057 300 000	1 189 759 200	2 537 500 000
Skåne	740 085 335	1 887 800 000	722 537 171	1 690 000 000
Förvaltningsfastigheter	1 926 819 615	4 945 100 000	1 912 296 371	4 227 500 000

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets marknadsvärde bedömts. Bedömningen har skett på basis av en avkastningsvärdering. Driftsöverskottet baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Intäkterna har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvakans om 0,25 % (0,25%) för bostäder samt 5-25% (5-25%) för garage och lokaler. Avdrag har gjorts för historiska faktiska genomsnittliga driftskostnader samt schablonmässigt underhåll.

Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion.

För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats från ett auktoriserat fastighetsvärderingsföretag. De externa värderingarna omfattar 10 (10) fastigheter och motsvarar 48 % (43%) av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att de valda objekten skall representera olika orter, läge samt teknisk och byggnadsmässig standard. Vid en jämförelse mellan de interna och externa värderingarna kan det konstateras att BroGripens värderingar ligger inom en normal osäkerhet om +/- 5% jämfört med de externa värderingarna.

Not 12, Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
-vid årets början	17 224 995	4 530 037
-årets nyanskaffningar	108 610 983	43 216 569
-årets omklassificeringar	-82 093 721	-30 521 611
Redovisat värde vid årets slut	43 742 257	17 224 995

Not 13, Inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
Ackumulerade anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
-vid årets början	4 927 988	4 927 988	3 910 609	3 910 609
-årets förvärv	-	-	-	-
-årets avyttringar och utrangeringar	-108 675	-	-	-
-vid årets slut	4 819 313	4 927 988	3 910 609	3 910 609
Ackumulerade avskrivningar				
-vid årets början	-4 402 858	-4 320 699	-3 866 132	-3 817 761
-årets avskrivningar	-62 192	-82 159	-40 378	-48 371
-årets avyttringar och utrangeringar	108 675	-	-	-
-vid årets slut	-4 356 375	-4 402 858	-3 906 510	-3 866 132
Redovisat värde vid årets slut	462 938	525 130	4 099	44 477

Noter, forts.

Not 14, Finansiella anläggningstillgångar	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
-vid årets början	9 438 151	13 239 463	1 588 103 382	1 190 415 490
-årets omklassificeringar			-	100 000 000
-årets förvärv			-	300 000 000
-årets avyttringar	-	-3 801 312	-100 000	-1 096 365
-återföring av uppskjuten skattefordran			-	-1 215 743
Redovisat värde vid årets slut	9 438 151	9 438 151	1 588 003 382	1 588 103 382

Not 15 Andelar i koncernföretag	Andel i	Antal aktier	Redovisat värde		
Företag/org nr/säte	%	st	tkr		
BroGripen Fastigheter AB	100	1 000	1 188 003		
556858-0921, Stockholm					
Totalt		1 000	1 188 003	-	-

BroGripen AB redovisar enligt BFNAR 2012:1. Det innebär att koncernens fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Det finns ett betydande dolt övervärde i fastighetsbeståndet som således ej har påverkat eget kapital i de fastighetsägande dotterbolagen varför något nedskrivningsbehov av aktier i dotterbolag ej föreligger.

Not 16, Antal aktier och kvotvärde	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Antal aktier	30.000	30.000
Kvotvärde	100	100

Not 17, Avsättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran/skuld				
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Taxerade underskott	14 475 146	23 181 651	-	-
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga restvärde.	-135 394 708	-127 852 948	-	-
Summa	-120 919 562	-104 671 297	-	-

Temporär skillnad	2020-12-31		
	Bokf.m.	Skattem.	Temp. diff
Temporär skillnad fastigheter			
Skillnad bokf.m./skattem. restvärde	1 926 819 615	1 269 563 751	657 255 864

Temporär skillnad	2019-12-31		
	Bokf.m.	Skattem.	Temp. Diff
Temporär skillnad fastigheter			
Skillnad bokf.m./skattem. restvärde	1 912 500 763	1 291 855 940	620 645 378

Totalt i koncernen finns outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 70 (133) mnkr som har använts som underlag för redovisning av uppskjuten skattefordran, vilken har netto redovisats mot den uppskjutna skatteskulden ovan. Vid beräkning av uppskjuten skatt har skattesatsen 20,6 procent använts.

Noter, forts.

Not 18, Fördelning av räntebärande och icke räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder, externa	1 751 406 807	1 541 036 904	-	-
Icke räntebärande skulder	56 947 063	132 189 886	1 972 427 330	1 928 521 661
Totalt	1 808 353 870	1 673 226 790	1 972 427 330	1 928 521 661

Not 19, Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, inom 1-5 år från balansdagen	336 588 403	360 394 763	-	-
Övriga skulder	1 414 818 404	1 180 642 141	-	-
Totalt	1 751 406 807	1 541 036 904	-	-

Koncernen har ett bundet lån 22 mnkr (13,3). Den genomsnittliga räntan på lånen var vid utgången av året var 0,98 procent (0,97). Vid utgången av året innehades inga ränteswappar i koncernen (0). I koncernen finns åtaganden mot kreditinstitut avseende räntetäckningsgrad.

Not 20, Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till aktieägare	-	49 877 983	-	49 877 983
Kortfristigt lån	-	-	-	-
Övriga skulder	15 271 104	11 648 397	9 908 346	9 838 897
Totalt	15 271 104	61 526 380	9 908 346	59 716 880

Not 21, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	1 944 849	1 629 840	1 434 227	1 270 883
Upplupna sociala avgifter	611 067	531 732	450 634	399 311
Upplupna räntekostnader	1 237 141	1 901 749	-	-
Upplupet revisionsarvode	485 000	600 000	485 000	600 000
Förutbetalda hyror	14 821 423	14 063 515	-	-
Övrigt	3 110 824	2 040 515	1 562 191	692 499
Totalt	22 210 304	20 767 351	3 932 052	2 962 693

Not 22, Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar för egna skulder	1 662 277 380	1 637 980 110	-	-
Säkerheter totalt	1 662 277 380	1 637 980 110	-	-

Noter, forts.

Not 23, Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	24 426 258	24 017 313	40 378	48 371
Förändring ränteskuld/fordran	-664 608	1 131 465		
Realisationsresultat	-2 182 209	-22 755 156	14 600	122 865
Nedskrivning av anl.tillg.	-	-		
Skatt	-25 971 849	-101 098	-277 090	-26 239
Anteciperad utdelning	-	-	-	-300 000 000
Totalt	-4 392 408	2 292 524	-222 112	-299 855 003

Likvida medel avser behållning på bank och kassa

Not 24, Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen.

Koncernen hade inga ränteswappar per balansdagen.

Not 25, Koncernuppgifter

BroGripen AB, med säte i Stockholm, är ett helägt dotterbolag till Stellar Moon Ltd. (org nr HE37-8067), med säte på Cypern.

Not 26, Händelser efter räkenskapsårets utgång

Samtliga andelar i bostadsrättsföreningen T29, med fastigheten Loket 15 i Stockholm, har avyttrats under våren 2021.

Not 27, Disposition av vinst

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Balanserat resultat	131 201 157	79 056 373
Årets resultat	15 444	302 144 783
Totalt	131 216 601	381 201 157

Disponeras så att

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Utdelas till aktieägarna	50 000 000	-
I ny räkning överföres	81 216 601	381 201 157
Totalt	131 216 601	381 201 157

Styrelse och ledning

Joakim Cederlöf

Ordförande

Född 1953. Styrelseledamot sedan 2001.

Verksam som advokat och delägare vid Calissendorff Swarting.

Advokatbyrå, Stockholm.

Oskar Lundeborg

Ledamot

Född 1962. Styrelseledamot sedan 2015.

Verksam som rådgivare/ledamot i flertalet bolag, bl.a Fastighetsägarna Stockholm.

Per Ola Lindqvist

VD och koncernchef

Född 1967.

Revisorer

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Ernst & Young, Stockholm.



Definitioner

Då vi redovisar enligt K3 så väljer vi istället att visa justerade nyckeltal baserade på verkligt värde då det ger en mer rättvisande bild, och är den metod som de flesta bolag redovisar efter då de ofta redovisar enligt IFRS.

Avkastning eget kapital

Resultat före skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital inklusive beskattad del av fastigheternas övervärde.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt, med tillägg av räntekostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning med tillägg av fastigheternas övervärde.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde..

Direktavkastning

Driftresultat i förhållande till fastigheternas vägda genomsnittliga marknadsvärde.

Justerad soliditet

Synligt eget kapital plus övervärde i fastigheterna med, avdrag för 20,6 % uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning, med tillägg av övervärde i fastigheterna.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella kostnader, justerat för resultat från fastighetsförsäljningar, avskrivningar och nedskrivningar/ återföring av nedskrivning fastighet, ökat med ränte-kostnader i förhållande till räntekostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital inklusive beskattad del av fastigheternas övervärde.

Soliditet

Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Uthyrningsbar area

Uthyrningsbar area beräknas som total area exklusive garageplatser och fastigheter under försäljning. Tidigare ingick garageplatser i uthyrningsbar area.



BroGripen AB

Besöksadress: Linnégatan 10, Stockholm

Postadress: Box 5098, 102 42 Stockholm

Telefon: 08-58 61 61 00

E-post: info@brogripen.se

www.brogripen.se