

Årsredovisning

2019

Brf Segersäll i Hägersten

Org nr 769603-5885

Styrelsen för Brf Segersäll i Hägersten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-02-04.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet, Gärdsmynen 5 bebyggdes 1911 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 15 lägenheter och 3 lokaler, varav 1 lägenhet och 3 lokal är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

7 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 914 kvm Total lokalyta: 176 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
AB Eta Hydrolik	136,0	2021-06-15
Tommy Nilsson	15,0	2021-12-31
Strandgruppen AB	25,0	tills vidare

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-07 bestått av:

Ordinarie	Marie Bertilsson	Ordförande
	Angelica Fjellsén	Ledamot
	John Strand	Ledamot
	John Öberg	Ledamot

Suppleanter Niklas Aldergren

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Anna Svanberg

Valberedning Allie Edwardsson

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen igår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Under året har fastigheten bytt stammar samt renoverat badrum i alla lägenheter, samt toalett i källarutrymmet.

* En tryckstegspump har installerats som förbättrat vattentrycket.

Medlemsinformation

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 23 (22) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	810	818	823	808
Resultat efter finansiella poster	-5 082	-113	7	-64
Balansomslutning	11 113	11 736	11 857	11 849
Soliditet (%)	34	76	76	76
Kassalikviditet (%)	17	304	301	232

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 552 702	2 916 097	294 030	-774 550	-112 967
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			50 769	-50 769	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-112 967	112 967
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-5 081 853
Belopp vid årets utgång	6 552 702	2 916 097	344 799	-938 286	-5 081 853

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-938 286
årets förlust	-5 081 853
	-6 020 139

behandlas så att	
Avsättning yttre reparationsfonden	62 493
i ny räkning överföres	-6 082 632
	-6 020 139

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	809 780	818 036
Övriga rörelseintäkter		2 994	7 381
Summa rörelseintäkter		812 774	825 417
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 447 173	-624 601
Övriga externa kostnader	5	-175 485	-73 351
Personalkostnader	6	-53 882	-41 131
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 488	-157 488
Summa rörelsekostnader		-5 834 029	-896 571
Rörelseresultat		-5 021 255	-71 154
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 598	-41 813
Resultat efter finansiella poster		-5 081 853	-112 967
Resultat före skatt		-5 081 853	-112 967
Årets resultat		-5 081 853	-112 967

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 996 351	11 153 839
Summa materiella anläggningstillgångar		10 996 351	11 153 839
Summa anläggningstillgångar		10 996 351	11 153 839
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	98 276	559 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	18 493	18 046
Summa kortfristiga fordringar		116 769	577 404
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9	5 134
Summa kassa och bank		9	5 134
Summa omsättningstillgångar		116 778	582 538
SUMMA TILLGÅNGAR		11 113 129	11 736 377

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 468 799	9 468 799
Yttre reparationsfond		344 799	294 030
Summa bundet eget kapital		9 813 598	9 762 829
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-938 286	-774 550
Årets resultat		-5 081 853	-112 967
Summa fritt eget kapital		-6 020 139	-887 517
Summa eget kapital		3 793 459	8 875 312
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 651 250	2 669 350
Summa långfristiga skulder		6 651 250	2 669 350
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	18 100	18 100
Leverantörsskulder		37 937	42 756
Skatteskulder		1 102	2 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	611 281	128 755
Summa kortfristiga skulder		668 420	191 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 113 129	11 736 377

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	75 000	75 000
Hysesintäkter lokaler	188 636	186 392
Årsavgifter bostäder	534 444	534 444
Internet	29 700	29 700
Outhyrd lokal	-18 000	-7 500
	809 780	818 036

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	8 575	71 092
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	5 010 107	88 680
	5 018 682	159 772

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	8 750	15 000
Yttre skötsel / Snöröjning	0	4 716
Fastighetsel	54 231	29 876
Uppvärmning	232 800	232 141
Vatten	10 697	48 496
Sophämtning	12 767	12 516
Fastighetsförsäkring	36 405	35 346
Kabel-TV / Internet	41 763	39 541
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	28 965	29 285
Serviceavtal	0	5 625
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	12 287
Besiktning	2 113	0
	428 491	464 829

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	90	2 339
Förvaltningsarvode	45 365	44 626
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	450	3 188
Överlåtelsekostnad	8 961	7 034
Inkasso o KFM-avgifter	0	650
Bankkostnader	47 775	1 700
Övriga externa tjänster	15 964	9 514
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	4 380	4 300
Konsultarvoden	52 500	0
	175 485	73 351

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	41 000	39 000
Sociala avgifter	12 882	2 131
	53 882	41 131

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 657 707	9 657 707
Ingående anskaffningsvärde mark	2 816 000	2 816 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 473 707	12 473 707
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 319 868	-1 162 380
Årets avskrivningar enligt plan	-157 488	-157 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 477 356	-1 319 868
Utgående redovisat värde	10 996 351	11 153 839
Taxeringsvärden byggnader	10 631 000	10 123 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	6 800 000
	20 831 000	16 923 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	93 033	554 482
Avräkning skattekonto	5 243	4 876
	98 276	559 358

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	15 355	14 908
Förutbetald kabel-tv	3 138	3 138
	18 493	18 046

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Statshypotek	1,80 %	rörlig ränta	500 000	500 000
Stadshypotek	1,50 %	rörlig ränta	475 000	475 000
Stadshypotek	1,50 %	rörlig ränta	95 500	96 500
Stadshypotek	1,55 %	2022-06-01	1 598 850	1 615 950
Stadshypotek	1,43 %	2022-07-30	2 000 000	0
Stadshypotek	1,34 %	2024-10-30	2 000 000	0
Kortfristigdel av lån			-18 100	-18 100
			6 651 250	2 669 350

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 579 550 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 320 000	4 500 000
	7 320 000	4 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Uppl räntekostnad Externt	14 542	4 422
Förskottsbetalda hyror/avgifter	67 502	70 925
Upplupna uppvärmningskostnader	23 730	24 387
Upplupna elavgifter	1 559	2 635
Upplupna renhållningsavgifter	3 195	9 375
Upplupna VA avgifter	8 770	9 204
Upplupna reparationer och underhållskostnader	491 982	7 807
	611 280	128 755

Hägersten 2020- -

Marie Bertilsson
Ordförande

Angelica Fjellsén

John Strand

John Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Anna Svanberg
Revisor