

Styrelsen för Brf Stackebacken i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheten Stackebacken 39 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1960 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 30:e augusti 2018. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2019. På stämman deltog 23 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Lars-Gunnar Gårdö	Ordförande	vald t o m 2021
Anna Leppänen	Vice ordförande	vald t o m 2021
Hannes Holmberg	Sekreterare	i tur att avgå
Anneli Runesdotter	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Lars Gunnar Gårdö och Anna Leppänen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Lekmannarevisor har under året varit Lars-Åke Gahnertz, vald av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit Jan-Erik Wästervall och Henrik Povén med Jan-Erik Wästervall som sammankallande.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Stackebacken 39 i Nyköpings kommun med adress Östra Bergsgatan 6-8, östra Kvarngatan 10-12 och Skjutsaregatan 2-4. Husen färdigställdes år 1960 och innehåller 45 bostäder om 3 059m², 4 lokaler om 209 m² och 1 kontor i föreningens regi om 34 m² samt 31 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
1 st	1,5 rum och kök
12 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
5 st	5 rum och kök
1 st	7 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Nya treglasfönster	2006	Byte av armaturer på Skjutsareg. 2 och 4	2015
Stambyte	2008	Fasadrenovering och ytterbelysning	2016
Renovering badrum	2008	Ny konstruktion vid sopkärl	2016
Säkerhetsdörrar, postboxar	2008	Färdigställning fasadrenovering	2017
Nya ytterportar med kodlås	2009	Installation av passagesystem	2018
Terrass/grillplats inkl utomhusbelysning	2011	Ny garageport	2018
Fjärrvärme, nya värmepumpar	2012	Installation av solceller	2019
Byte av fläktsystem i garaget	2014	Plåtskoning av tre skorstenar	2019
Fiberinstallation internet	2014	Sensorstyrd belysning i garage	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland	Lokalvård
HSB Södermanland	Aktiv underhållsplan
HSB Södermanland	Personuppgiftsbiträde
HSB Södermanland	Snöröjning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och sophantering
ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Clean Me	Tvätt av sopkärl
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Securitas	Bevakningstjänst
Anticimex	Skadedjursförsäkring
Alektum Group	Inkassoärenden

Som vicevärd har Jan-Erik Wästervall och Johan Nordlöf fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

- Montering vajersystem på tak (investering)
- Sensorstyrd belysning i garage
- Installation bokningstavlor
- Plåtskoning av skorstenar
- Installation av solceller (investering)

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 64 varav 45 röstberättigade.

Sex nyhetsbrev har getts ut under året.

Fyra informationshäften av reviderats eller nygjorts under året. De är ”Spelregler”, ”Ventilation”, ”Tvättstugor” och ”Klimatsmarta Stackebacken”.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	1 990	1 990	1 961	1 943	1 889
Årets resultat, tkr	-15	85	-87	160	294
Balansomslutning, tkr	14 442	13 823	14 509	14 863	11 886
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	650	650	641	635	618
Driftskostnad, kr/kvm	358	338	356	342	317
Ränta, kr/kvm	46	52	53	58	57
Lån, kr/kvm	3 469	3 527	3 404	3 510	2 747
Fond för yttre underhåll, tkr	299	330	510	509	466
Soliditet (%)	18	19	17	18	21

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna fr.o.m. 2020-01-01 med 3,4 %.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder efter höjning är 660 kr/m².

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	554 724	329 789	1 632 480	85 089	2 602 082
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			85 089	-85 089	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		200 000	-200 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-231 245	231 245		0
Årets resultat				-15 291	-15 291
Belopp vid årets utgång	554 724	298 544	1 748 814	-15 291	2 586 791

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 748 814
Årets förlust	<u>-15 291</u>
	1 733 523

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 733 523</u>
	1 733 523

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 183 123	2 184 619
Övriga rörelseintäkter	3	500	8 759
Summa rörelseintäkter		2 183 623	2 193 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 263 224	-1 105 972
Övriga externa kostnader	5	-106 129	-159 630
Underhåll enligt plan	6	-231 245	-242 734
Personalkostnader och arvoden	7	-74 678	-76 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 630	-365 335
Summa rörelsekostnader		-2 046 906	-1 950 477
Rörelseresultat		136 717	242 901
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		895	957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 903	-158 769
Summa finansiella poster		-152 008	-157 812
Resultat efter finansiella poster		-15 291	85 089
Årets resultat		-15 291	85 089

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	12 429 042	12 660 629
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	6 418
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		508 938	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 937 980	12 667 047
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 940 780	12 669 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 163	2 825
Aktuella skattefordringar		30 805	31 295
Övriga fordringar		127 174	87 169
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 300 528	969 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	41 209	62 998
Summa kortfristiga fordringar		1 500 879	1 153 490
Summa omsättningstillgångar		1 500 879	1 153 490
SUMMA TILLGÅNGAR		14 441 659	13 823 337

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		554 724	554 724
Fond för yttre underhåll		298 544	329 789
Summa bundet eget kapital		853 268	884 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 748 814	1 632 480
Årets resultat		-15 291	85 089
Summa fritt eget kapital		1 733 523	1 717 569
Summa eget kapital		2 586 791	2 602 082
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	5 646 564	8 076 591
Summa långfristiga skulder		5 646 564	8 076 591
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	5 807 091	2 712 156
Leverantörsskulder		59 767	42 309
Övriga skulder	15	75 987	94 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	265 459	295 580
Summa kortfristiga skulder		6 208 304	3 144 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 441 659	13 823 337

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 43 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,98 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker enligt plan med fast belopp av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	1 989 588	1 989 588
Hyrer	185 227	174 068
Hysesbortfall	-5 000	-2 250
Övriga intäkter	13 307	23 213
Summa nettoomsättning	2 183 122	2 184 619

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	500	8 759
Summa övriga rörelseintäkter	500	8 759

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 426	12 799
Löpande underhåll	103 640	57 536
Elavgifter	77 916	71 412
Uppvärmningsavgifter	361 306	382 188
Vatten och avlopp	108 548	104 300
Sophämtning	61 883	55 824
Övrig renhållning	0	2 291
Försäkringar	48 630	47 234
Kabel-TV/bredband	93 006	75 553
Fastighetsskötsel	334 596	230 605
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	65 005	64 515
Övriga kostnader	2 268	1 715
Summa driftskostnader	1 263 224	1 105 972

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	67 812	65 460
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 807	6 250
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Konsultarvoden	17 063	46 125
Möteskostnader	2 681	1 917
Fritidsverksamhet	6 659	5 654
Överlåtelseavgift	3 463	15 418
Pantförskrivningsavgift	1 395	4 060
Representation, avdragsgill	0	465
Kreditupplysning	1 405	2 075
Kontorsmaterial och trycksaker	3 047	6 036
Övriga externa kostnader	0	5 470
Inkassokostnader	97	0
Summa övriga externa kostnader	106 129	159 630

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	231 245	242 734
Summa underhåll enligt plan	231 245	242 734

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Arvode styrelse	36 450	42 450
Arvode vicevärd	20 000	17 000
Arvode föreningsvald revisor	2 250	1 000
Övriga arvoden	1 000	0
Sociala avgifter	14 378	14 456
Övriga personalkostnader	600	1 900
Summa personalkostnader och arvoden	74 678	76 806

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960.

	2019-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 533 915	18 533 915
Årets investeringar	133 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 667 540	18 533 915
Ingående avskrivningar	-5 873 287	-5 514 756
Årets avskrivningar	-365 212	-358 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 238 499	-5 873 287
Utgående redovisat värde	12 429 041	12 660 628
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 800 000	17 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	304 000	435 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	7 600 000
Totalt taxeringsvärde	30 104 000	25 435 000

Fastighetsbeteckning: Stackebacken 39

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	476 005	476 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	476 005	476 005
Ingående avskrivningar enligt plan	-469 587	-462 783
Årets avskrivning enligt plan	-6 418	-6 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-476 005	-469 587
Utgående redovisat värde	0	6 418

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 209	62 998
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 209	62 998

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,43	2020-03-20	225 000	275 000
Stadshypotek	1,32	2020-12-01	435 535	441 439
Stadshypotek	1,32	2020-12-30	2 141 184	2 193 408
Stadshypotek	1,49	2023-12-01	2 152 064	2 202 112
Stadshypotek	1,53	2021-09-01	2 618 000	2 674 000
Stadshypotek	1,34	2020-12-01	2 881 872	3 002 788
Stadshypotek	1,27	2022-10-30	1 000 000	
			11 453 655	10 788 747
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			- 5 454 547	- 2 377 064
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-352 544	-335 092
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 646 564	8 076 591

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 410 176
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 715 935

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	11 589 500	11 589 500
Summa ställda säkerheter	11 589 500	11 589 500

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	5 807 091	2 712 156
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 807 091	2 712 156

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	75 987	94 619
Summa övriga kortfristiga skulder	75 987	94 619

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	94 619	99 577
Uttag under året	-18 632	-4 958
Utgående värde	75 987	94 619

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	12 919	4 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 840	124 022
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	106 694	166 694
Avtalsplacerade betalningar	6	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	265 459	295 580

Nyköping 2020

Lars-Gunnar Gårdö
Ordförande

Anna Leppänen
Vice ordförande

Hannes Holmberg
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020

Lars-Åke Gahnertz

Av föreningen vald revisor