

Styrelsen för Brf Rättstjänaren i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Rättstjänaren 8 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1961 i vilka man upplåter lägenheter och en lokal. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens reviderade stadgar har registrerats hos bolagsverket den 9:e januari 2019. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15:e juni 2020. På stämman deltog 13 medlemmar, 2 poströster hade inkommit samt att en familjemedlem deltog.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Tommy Manninen	Ordförande	i tur att avgå
Robin Jansson	Ledamot/Vice ordf	i tur att avgå
Cristina Söderbärg	Sekreterare	vald t o m 2022
Margareta Hodt	Ledamot /Kassör	i tur att avgå
Christina Svall	Suppleant	i tur att avgå
Oskar Nilsson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Tommy Manninen, Margareta Hodt och Robin Jansson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsemöten har hållits förutom i styrelserummet, i Korskyrkans lokal, i trädgården och i slutet av året via nätet.

Revisor

Revisorer har under året varit Eva Rosén och Farah Kamal Sedki med Helena Nilsson som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit Eva Rosén (sammankallande) och Martti Ahokas.

Handwritten signatures and initials: G. G. J., SP, OR, J. R. J., FK, UHL.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Rättstjänaren 8 i Nyköpings kommun med adresserna Brunnsgatan 47-49 och Tingshusplatsen 4. Husen färdigställdes år 1961 och innehåller 26 bostäder om 1926 m², 1 lokal om 53 m² (affärslokal) samt 7 garageplatser och 20 parkeringsplatser varav 1 avser gästparkering. Samtliga P-platser administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

4 st.	1 rum och kök
5 st.	2 rum och kök
7 st.	3 rum och kök
10 st.	4 rum och kök

Följande större underhållsåtgärder och investeringar har skett i fastigheten:

Renovering av rörstammar, badrum och ventilation	1998
Putsning av fasad och nya inglasade balkonger	2003
Fönsterbyte	2003
Säkerhetsdörrar	2012
Fjärrvärmväxlare	2013
Stamspolning	2014
Utbyte av källarbelysning	2015
Byte till termostatventiler på radiatorer	2015
Byte avstängningsventiler på kall- och varmvattenledningarna	2015
Utbyte av befintliga galvaniserade kallvattenledningar	2015
Byte av cirkulationspump	2015
Samt isolering och märkning av samtliga avstängningsventiler	2015
Takomläggning	2015
Nya rökluckor och isolering av delar av vinden	2015
Helrenovering av tvättstuga med ny maskinpark	2016
Ny belysning i tvättstugerummen	2016
Installation liten mangel	2016
Ny rörelsestyrd LED-armatur	2017
Byte av inkommandekallvattenledning samt vattenmätare	2017
Upprustning garage, byte garageportar, byte all el och belysning, LED-armaturer med närvarosensor	2018

För 2020 se vidare under "Väsentliga händelser..." på nästa sida.

BR
F B
a.v
JL R
FK UH

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Lavéns & FINAB	Yttre skötsel (snöröjning)
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Bravida	Serviceavtal för el och VS
Telenor	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
Fire Safe	Brandskydd

Som förvaltare har styrelsen fungerat. Trappstädningen har ombesörjts av Helena Nilsson och Eva Rosén.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nybyggnation Rättstjänaren 9

Nyköpings kommun inledde ett nytt samråd 2019-10-07 till 2019-11-04 om "Förslag på ny detaljplan för Rättstjänaren 9 samt del av Rättstjänaren 8". I sak inga ändringar. Brf Rättstjänaren (vi) ska förlora tomtmark och i stället ska en in- och utfart för Rättstjänaren 9 anläggas. Bygg- och tekniknämnden är sedan januari 2019 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. I Kommunens Granskningsskede 2020-03-18 till 2020-04-28 står det att de ville återinföra utfartsförbudet som hade tagits bort i detaljplanen, Pnr 07-5. Utfartsförbudet togs bort eftersom förhållandet hade pågått under lång tid och då alternativ var svårlöst. Sedan kommunen inledde arbetet med en ny detaljplan så har vi hela tiden fått höra att det råder ett utfartsförbud mot Brunngatan. Förslag till nytt hus och utfart har ritats utifrån detta förbud. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut 2020-06-02. Kommunen står kvar vid sin ståndpunkt att anlägga en ut- och infart över vår gård, det är absolut det säkraste alternativet för alla. Varför det är så säkert över vår gård har de inte preciserat. 10 medlemmar samt vår advokat överklagade beslutet till Mark- och miljödomstolen, 2020-07-01. Domen kom 2020-10-27, det står att de avslår yrkande om syn, de avslår yrkande om att inhämta ett remissyttrande från Riksantikvarieämbetet och de avslår våra överklaganden.

Mot bakgrund av att 1-2 p-platser kan ersättas inom planområdet anser domstolen att förlusten av platserna inte medför en betydande olägenhet. 9 medlemmar samt vår advokat överklagade till Mark- och miljööverdomstolen, 2020-11-17.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Arbetet med byte av de horisontella avloppsstammarna startade år 2019. I år har delar av två stammar relinats som ej åtgärdades vid stambytet år 1998. Den ena stammen gick under golvet i en lägenhet och den andra stammen i väggen bakom garderoben i den andra lägenheten. Förra året skrev vi att kommunen skulle utföra viss del av avloppsarbetet i trottoaren. Men i början av hösten fick vi veta att de inte avsatt medel för att utföra arbetet under detta år. Styrelsen beslöt att arbetet med själva knutpunkten från fastighetens avloppsstam ut i trottoaren behövde tätas/relinats under året. Allt arbete skedde under tre dagar. Vatten och avlopp behövde endast stängas av i hela fastigheten under den första arbetsdagen. Korskyrkans faciliteter kunde även i år användas. Därefter relinades en stam per dag och då berördes tre lägenheter per dag utav olika

avstängningar.

Övrigt arbete som har utförts under året på grund av avloppsbytet är att en lägenhet har återställts efter allt grävarbete som hade utförts i hallen. Entré- och källargolv flytspacklades efter att gjutningen hade torkat i tre månader. Viss flytspackling har även skett i andra utrymmen.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken uppdaterades senast 2019-03-28, där åren 2019-2022 hamnade i fokus.

Föreningens underhållsplan ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemmarna fick under hösten inlämna sina åsikter om "Hobbyrum och Torkrum" genom en enkät. Arbetet är en del i underhållsplanen.

I slutet av förra året sades avtalet om yttre skötsel (sommartid) upp. En gräsklippningslista anslogs och det var 6 medlemmar som skrev upp sig, klippte gräset och bidrog till att föreningen sparade ca 6 000 kr.

Övrig föreningsinformation

Medlemsinformation har gått till medlemmarna via mejl/postfack vid 11 tillfällen under året.

Internkontroll gjordes i alla lägenheter och lokalen i mitten av februari.

Det är färre som har deltagit på föreningens aktivitets- och städdagar, 4/5 och 17/10 än tidigare år. Det kan bero på oron runt covid, de flesta aktiviteter skedde utomhus.

Arbetsgruppen om "Markiser" presenterade sitt arbete på årsstämman.

Styrelsens medlemmar har varit delaktiga i visningar av lokaler inför kommande arbeten, byggmöten, kontroller, kontakter per telefon/mejl med projektledare etc, samt möten med medlemmar utifrån olika frågor.

Inför 2021

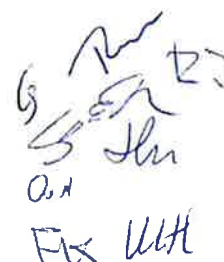
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), lagstadgad, ska utföras under året. Vi har genom internkontrollen av lägenheterna fått indikationer på att ventilationen inte fungerar hundra procentigt, t ex att matos sprids mellan lägenheter. Ventilationen kan bli godkänd fast vi inte tycker att den är på topp, p g a att OVK kontrolleras utifrån när ventilationssystemet installerades.

Styrelsen ska inhämta medlemmarnas åsikter om arbete och ekonomi runt återställande och renovering av entréer, trapphus och källargångar.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34 varav 26 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including names like "R", "K", "S", "H", "O.H", "F", and "U.H".

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	1 054	1 047	1 012	1 004	956
Årets resultat, tkr	114	52	64	-42	99
Balansomslutning, tkr	7 259	6 980	7 022	7 045	7 057
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	547	547	521	521	497
Driftskostnad, kr/kvm	334	341	337	375	324
Ränta, kr/kvm	40	40	39	49	45
Lån, kr/kvm	2 485	2 476	2 512	2 555	2 598
Fond för yttre underhåll, tkr	656	506	356	369	391
Soliditet (%)	27	26	25	24	25

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

Senaste höjningen av avgiften gjordes 2019-01-01 med 5 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 547 kr/m².

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	199 781	91 182	505 734	963 469	52 352	1 812 518
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				52 352	-52 352	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			150 000	-150 000		0
Årets resultat					114 280	114 280
Belopp vid årets utgång	199 781	91 182	655 734	865 821	114 280	1 926 798

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	865 821
Årets resultat	<u>114 280</u>
	980 101

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>980 101</u>
	980 101

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

Handwritten signatures and initials:
EK, M, S, J, ON, FK, MH

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 364 326	1 342 418
Summa rörelseintäkter		1 364 326	1 342 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-660 560	-673 977
Övriga externa kostnader	4	-240 687	-259 549
Personalkostnader och arvoden	5	-92 051	-122 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 415	-155 088
Summa rörelsekostnader		-1 168 713	-1 210 643
Rörelseresultat		195 613	131 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109	805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 442	-80 228
Summa finansiella poster		-81 333	-79 423
Resultat efter finansiella poster		114 280	52 352
Årets resultat		114 280	52 352

GAM
AN
FK UH

Balansräkning	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 642 284	5 801 365
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		0	844 533
Summa materiella anläggningstillgångar		6 642 284	6 645 898
Summa anläggningstillgångar		6 642 284	6 645 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 538	5 528
Avräkningskonto HSB Södermanland		551 268	268 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	60 241	60 010
Summa kortfristiga fordringar		617 047	334 519
Summa omsättningstillgångar		617 047	334 519
SUMMA TILLGÅNGAR		7 259 331	6 980 417

ER
S
Q.V
FK
WAF

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		199 781	199 781
Reservfond		91 182	91 182
Fond för yttre underhåll		655 734	505 734
Summa bundet eget kapital		946 697	796 697
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		865 821	963 470
Årets resultat		114 280	52 352
Summa fritt eget kapital		980 101	1 015 822
Summa eget kapital		1 926 798	1 812 519
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		115 736	13 888
Skulder till kreditinstitut	8, 9	4 028 216	3 189 792
Summa långfristiga skulder		4 143 952	3 203 680
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	10	773 794	1 697 074
Leverantörsskulder		269 561	122 260
Aktuella skatteskulder		3 889	3 087
Övriga skulder	11	19 953	1 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	121 384	140 315
Summa kortfristiga skulder		1 188 581	1 964 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 259 331	6 980 417



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 60 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,18 %.

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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	1 054 308	1 046 733
Hyror	97 964	98 064
Hyresbortfall	-996	-1 650
Intäkter konsumtionsavgift	200 948	186 024
Övriga intäkter	12 101	13 247
Summa nettoomsättning	1 364 325	1 342 418

RJÖK
S AM
av JH
FK UHJ

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 111	1 705
Löpande underhåll	28 653	21 444
Elavgifter	79 234	94 372
Uppvärmingsavgifter	284 398	300 504
Vatten och avlopp	85 797	74 572
Sophämtning	10 597	10 356
Försäkringar	34 604	31 723
Kabel-TV/bredband	82 784	82 292
Fastighetsskötsel	6 977	15 536
Komunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	42 114	40 762
Övriga kostnader	4 291	711
	660 560	673 977

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	53 850	50 136
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	900	0
Övriga förvaltningskostnader	1 400	700
Konsultarvoden	165 000	182 500
Bankkostnader	425	14 625
Möteskostnader	0	2 022
Fritidsverksamhet	1 786	697
Överlåtelseavgift	7 056	2 326
Pantförskrivningsavgift	4 695	465
Kreditupplysning	675	810
Kontorsmaterial och trycksaker	190	648
Övriga externa kostnader	4 710	4 620
Summa övriga externa kostnader	240 687	259 549

Handwritten signatures and initials:
ER R...
S...
an...
FK WH

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner anställda	35 168	34 880
Arvode styrelse	27 900	27 300
Arvode föreningsvald revisor	2 790	2 730
Övriga arvoden	8 000	33 700
Sociala avgifter	18 193	22 419
Övriga personalkostnader	0	1 000
Summa personalkostnader och arvoden	92 051	122 029

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1961.

Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 122 483	7 122 483
Ingående anskaffningsvärde mark	120 000	120 000
Årets investeringar	1 016 333	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 258 816	7 242 483
Ingående avskrivningar	-1 441 118	-1 286 030
Årets avskrivningar	-175 415	-155 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 616 533	-1 441 118
Utgående redovisat värde	6 642 283	5 801 365
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	252 000	252 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	244 000	244 000
Totalt taxeringsvärde	19 096 000	19 096 000

Fastighetsbeteckning: Rättstjänaren 8

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 241	60 010
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 241	60 010

ER G. (10/11)
R2 av. H.
FK UH

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
Låneinstitut	%		2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,38	2021-02-15	222 671	241 619
Stadshypotek	1,47	2021-03-01	705 246	721 554
Stadshypotek	1,43	2023-06-30	1 095 000	1 115 000
Stadshypotek	1,64	2022-12-01	1 389 546	1 404 346
Stadshypotek	1,00	2024-12-01	1 389 547	1 404 347
			4 802 010	4 886 866
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-688 938	-1 612 218
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-84 856	-84 856
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 028 216	3 189 792

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	339 424
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 377 730

Not 9 Ställda säkerheter

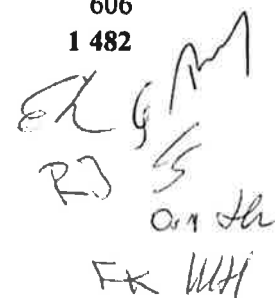
	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 762 000	5 762 000
Summa ställda säkerheter	5 762 000	5 762 000

Not 10 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	773 794	1 697 074
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	773 794	1 697 074

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	11 764	876
Lagstadgade sociala avgifter	8 189	606
Summa övriga kortfristiga skulder	19 953	1 482



EK G AM

RJ S

an la

FK WH

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	33 700
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	7 449
Upplupna räntekostnader	2 550	711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 856	52 098
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	109 977	46 358
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 383	140 316

Nyköping 2021-


Tommy Manninen


Robin Jansson


Cristina Söderbärg


Margareta Hodt



Christina Svall


Oskar Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-07-17


Eva Rosén

Av föreningen vald revisor


Farah Kamal Sedki
Revisor
Av föreningen vald revisor


Helena Nilsson

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen Rättstjänaren i Nyköping vid ordinarie årsstämma valda revisorer, lämnar följande revisionsberättelse. Vi har tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning och förvaltningsberättelse för tiden 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen inklusive balansrapporten per den 31/12-20 å kronor 7 259 331 överensstämmer med räkenskaperna enligt vår granskning. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2021-03-17



Eva Rosén



Farah Kamal Sedki



Helena Nilsson (suppleant)