



Årsredovisning 2020

Brf Sjöläget

Org. 769608-7431

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Gläntvägen 2, 183 63 TÄBY

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Sysslomannen 22 i Täby kommun förvärvades 2002-12-16.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Gläntvägen 2. Fastigheten byggdes 1935 och har därefter succesivt utökats under årens lopp. Värdeår 2003.

Föreningen äger hela fastigheten Sysslomannen 22. Till fastigheten hör en gemensam trädgårdstomt. Tomtytan är 4328 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1294 kvm, varav 1134 kvm utgör lägenhetsyta och 160 kvm allmänna ytrymmen. I föreningen finns 26 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till varje lägenhet hör två parkeringsplatser varav en med elstolpe samt ett förråd. Fastigheten innehåller dessutom gemensam tvättstuga, motionsrum, bastu, förråd och sophus.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Smärre underhållsåtgärder	2019
Byte fönster hus 2 och 3	2018
Renovering, målning, plåtarbeten alla hus	2018
lordningställande av cykelparkering	2018
Målningsrenovering av torkrum samt tvättmaskin	2017
Byte av vissa fönster i hus 1	2017
Färdigställande övernattningsrum	2017
Ny mangel	2015
Nytt staket	2015
Utvändig målning av fasa/fönster	2015
Nytt expansionskärl	2015
Mossborttagning på tegeltaken	2015
Raparaion/Underhåll av avlopp	2015
Målning av fönster stenhuset	2014

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen inget löpande avtal, men vid behov finns ett antal företag som supportrar med kort varsel. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-12-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-10. Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 20 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 21. Under året har en överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Linder	ledamot/ordf.
Helen Stråle	ledamot/kassör
Elisabeth Daun	ledamot/sekr
Björn Canefors	ledamot
Ove Hansson	suppleant

Till **revisor** har Mikael Angervall valts och Ewa Bongilaj valdes till revisorsuppleant.

Valberedningen består av Ewa Bongilaj och Nakisa Esfahani.

Styrelsesammanträden som protokollförts görs löpande under året. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Förbättringar och reparationer under året:

- Fastigheten uppvärms med bergvärme. Under året har systemets värmeväxlare blivit utbytt.

- Fastighetens ventilation har förbättrats

- Markrenoivering vid hus 1/parkering har utförts.

- Föreningen har investerat i en Robotgräsklippare.

- Diverse markarbeten har utförts bakom sophuset

Föreningens resultat för år 2020 är -350 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var 20 Kkr. Förändringen beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 93 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -257 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 257 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutades om oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	År
Markrenoivering vid hus 1/parkeringen	2020

Planerat underhållsbehov Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Ordna dränering och ny fuktspärr utanför lägenhet 1002	2021	kostn ej klart

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 500 000	55 200	604 779	-1 849 134	19 655	14 330 501
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			78 600	-78 600		
Balanseras i ny räkning				19 655	-19 655	
Årets resultat					-350 174	-350 174
Belopp vid årets utgång	15 500 000	55 200	683 379	-1 908 079	-350 174	13 980 327

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	846 136	842 072	845 088	842 145	841 464
Resultat efter finansiella poster, kr	-350 174	19 655	-513 918	-39 894	118 911
Soliditet, %	65,5	66,4	66,1	67,6	67,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	710	710	710	710
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 364	6 275	6 364	6 139	6 213
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 729	13 729	13 729	13 729	13 729
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,36	1,57	1,55	1,57	1,64
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,9	34,4	34,8	33,4	33,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 908 079
Årets resultat	-350 174
	-2 258 253
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	78 600
Från yttre fond ianspråk tas	-333 294
I ny räkning överföres	-2 003 559
	-2 258 253

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och Hyresintäkter	2	842 705	842 072
Övriga rörelseintäkter		3 431	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		846 136	842 072
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-905 033	-495 281
Övriga externa kostnader	4	-57 068	-65 413
Personalkostnader	5	-43 753	-55 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 428	-93 428
Summa rörelsens kostnader		-1 099 282	-709 433
Rörelseresultat		-253 146	132 639
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-97 028	-112 984
Summa finansiella poster		-97 028	-112 984
Resultat efter finansiella poster		-350 174	19 655
Årets resultat		-350 174	19 655

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	20 530 424	20 594 728
Inventarier, verktyg och installationer	7	669 853	698 977
Summa materiella anläggningstillgångar		21 200 277	21 293 705

Summa anläggningstillgångar

21 200 277 **21 293 705**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		112	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	25 996	44 929
Summa kortfristiga fordringar		26 108	45 002

Kassa och bank

102 930 248 776

Summa omsättningstillgångar

129 038 293 778

SUMMA TILLGÅNGAR

21 329 315 **21 587 483**

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 555 200	15 555 200
Fond för yttre underhåll	683 379	604 779
Summa bundet eget kapital	16 238 579	16 159 979

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 908 078	-1 849 134
Årets resultat	-350 174	19 655
Summa fritt eget kapital	-2 258 252	-1 829 479

Summa eget kapital

13 980 327	14 330 500
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	6 585 000	6 985 000
Summa långfristiga skulder	6 585 000	6 985 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	600 000	100 000
Leverantörsskulder	33 006	33 845
Aktuell skatteskuld	1 857	1 610
Övriga skulder	17 041	22 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 084	113 838
Summa kortfristiga skulder	763 988	271 983

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 329 315	21 587 483
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-253 146	132 639
Justeringar för avskrivningar	93 428	93 428
Erlagd ränta	-97 028	-112 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-256 746	113 083
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	18 894	-280
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-839	-15 485
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-7 155	20 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-245 846	117 385
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	500 000	0
Amortering långfristiga lån	-400 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	-100 000
Förändring av likvida medel	-145 846	17 385
Likvida medel vid årets början	248 776	231 391
Likvida medel vid årets slut	102 930	248 776

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avsättning till yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar eller underhållsplan, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Skatter inkl. uppskjuten skatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
Årsavgifter bostäder	801 720	801 720
Kabel-TV och bredband	38 854	38 854
Övriga avgifter	2 131	1 498
Summa årsavgifter och hyresintäkter	842 705	842 072

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Rep o underhåll invändigt/utvändigt	333 294	29 466
	Rep och underhåll installationer	65 466	0
	El	182 116	208 201
	Rep och underhåll av bostäder	5 381	6 887
	Vatten- och avlopp	26 182	33 041
	Sophämtning	13 798	22 626
	Kabel TV/Bredband	42 397	42 396
	Fastighetsförsäkring	34 463	35 269
	Fastighetsavgift	18 577	18 055
	Självrisker	23 600	0
	Snöröjning och sandning	9 688	35 875
	Yttre Skötsel	64 468	40 295
	Övriga driftkostnader	85 603	23 170
	Summa övriga externa kostnader	905 033	495 281
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	37 500	45 032
	Kostnad för stämma och möten	1 509	0
	Bankkostnad	2 042	2 064
	Konsultarvoden	0	10 000
	Avgift brf-organisation	4 050	3 980
	Övriga externa tjänster	9 532	3 144
	Övriga kostnader	2 435	1 192
	Summa personalkostnader	57 068	65 413
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	38 160	46 600
	Arbetsgivaravgifter	5 593	8 711
	Summa personalkostnader	43 753	55 311

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	21 801 880	21 801 880
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 801 880	21 801 880
	Ingående avskrivningar	-1 207 152	-1 142 848
	Årets avskrivningar	-64 304	-64 304
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 271 456	-1 207 152
	Utgående redovisat värde	20 530 424	20 594 728
	Redovisat värde byggnader	16 437 991	16 498 845
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	13 800	17 250
	Bokfört värde mark och markanläggning	4 078 633	4 078 633
	Summa redovisat värde	20 530 424	20 594 728
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	26 200 000	26 200 000
	varav byggnader:	16 400 000	16 400 000
Not 7	Installationer bergvärme	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 172 461	1 172 461
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 172 461	1 172 461
	Ingående avskrivningar	-473 484	-444 360
	Årets avskrivningar	-29 124	-29 124
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-502 608	-473 484
	Utgående redovisat värde	669 853	698 977

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	7 638	27 970
	Förutbetald bredband	3 532	3 533
	Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	9 375	9 375
	Övr förutbet kostn o uppl int	5 451	4 051
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 996	44 929

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	6 585 000	400 000
	Amortering efter 5 år	0	6 585 000
	Summa långfristiga skulder	6 585 000	6 985 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,46		2 000 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,15		300 000
Stadshypotek	2024-01-30	1,44		2 910 000
Stadshypotek	2024-09-30	1,15	100 000	1 775 000
Stadshypotek	2021-03-08	1,10		200 000
Summa			100 000	7 185 000
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				-100 000
Lån för villkorsändring under 2021				-500 000
Summa långfristiga skulder				6 585 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	7 169	7 028
	Upplupen el	22 042	23 550
	Uppl snöskottning	7 625	7 312
	Övr upplupna kostnader	5 200	5 900
	Förutbetalda hyror/avgifter	70 048	70 048
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 084	113 838

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda Säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 250 000	21 250 000
Summa ställda säkerheter	21 250 000	21 250 000

Not 12 Händelser under och efter bokslutsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Täby

Per Linder

Helene Stråle

Björn Canefors

Elisabeth Daun

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-18

Mikael Angervall
Förtroendevald revisor