

Årsredovisning

2019

Brf Söderbacken

Org nr 716426-0148

Styrelsen för Brf Söderbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 1998-12-07.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Ekerö kommun.

Föreningens fastighet, Munsö-Söderby 4:99, bebyggdes 1992 av NCC Bygg AB.

Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 040,4 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på / Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark / 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %, vilket gäller f om 2019.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 564 186 (5 564 186) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)



Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-26 bestått av:

Ordinarie	Magnus Wählstedt Benny Johansson Inger Maritsdotter Mats Bengtsson	Ordf.
Suppleanter	Erik Odenrud	
Revisorer Ordinarie	Peter Olofson	Finnhammars Revisionsbyrå
Valberedning	Stefan Heartz Stefan Bergkvist	

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 42 843 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 918 688 kronor.

Reparation av träfasader på fastigheterna samt målning av fasader påbörjas 2019 och skall vara slutfört 2020.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse
Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har ej beviljat några andrahandsupplåtelse.
Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 31 (31) medlemmar.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiönsavgift 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 (tkr)	1 442	1 442	1 461	1 518
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-766	-162	150	260
Soliditet (%)	31	33	33	33
Årsavgift / kvm bostadsyta	707	707	716	744

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Tolalt
Belopp vid årets ingång	3 843 999	1 736 501	2 219 967	-161 966	7 638 501
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		61 000	-61 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-161 966	161 966	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-766 281	-766 281
Belopp vid årets utgång	3 843 999	1 797 501	1 997 001	-766 281	6 872 220

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 997 002
årets förlust	-766 281
	1 230 721

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	61 000
ianspråkstagande från yttre reparationsfond	-918 688
i ny räkning överföres	2 088 409
	1 230 721

Föreningens 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	2		
Nettoomsättning		1 441 824	1 441 824
Övriga rörelseintäkter		2 669	4 731
Summa rörelseintäkter		1 444 493	1 446 555
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 449 572	-886 713
Övriga externa kostnader	5	-142 107	-83 519
Personalkostnader		-63 900	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-292 180	-292 180
Summa rörelsekostnader		-1 947 760	-1 295 267
Rörelseresultat		-503 267	151 288
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 014	-313 254
Resultat efter finansiella poster		-766 281	-161 966
Resultat före skatt		-766 281	-161 966
Årets resultat		-766 281	-161 966



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	19 302 803	19 555 731
Inventarier, verktyg och installationer	7	157 011	196 263
Summa materiella anläggningstillgångar		19 459 814	19 751 994

Summa anläggningstillgångar

19 459 814 19 751 994

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	699 845	1 368 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 823	15 363
Summa kortfristiga fordringar		716 668	1 383 584

Kassa och bank

Kassa och bank		1 819 598	1 818 848
Summa kassa och bank		1 819 598	1 818 848

Summa omsättningstillgångar

2 536 266 3 202 432

SUMMA TILLGÅNGAR

21 996 080 22 954 426



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 843 999

3 843 999

Yttre reparationsfond

1 797 501

1 736 501

Summa bundet eget kapital

5 641 500

5 580 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 997 002

2 219 968

Årets resultat

-766 281

-161 966

Summa fritt eget kapital

1 230 721

2 058 002

Summa eget kapital

6 872 221

7 638 502

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

14 665 410

14 901 718

Summa långfristiga skulder

14 665 410

14 901 718

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

236 308

236 308

Leverantörsskulder

3 726

2 198

Skatteskulder

17 255

17 255

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

201 160

158 445

Summa kortfristiga skulder

458 449

414 206

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 996 080

22 954 426



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planenligt 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	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.



Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 441 824	1 441 824
Övriga ersättningar och intäkter	120	480
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 550	4 250
	1 444 494	1 446 554

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	42 843	64 802
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	918 688	336 463
	961 531	401 265

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Sotning	0	2 150
Besiktning / Serviceavtal	4 560	0
Yttre skötsel / Snöröjning	17 743	11 065
Fastighetsel	21 838	19 464
Vatten	104 084	97 037
Sophämtning	60 938	64 045
Fastighetsförsäkring	49 009	45 716
Avgälder, arrenden och avgifter	60 000	72 000
Kabel-TV / Internet	948	1 087
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	168 922	172 883
	488 042	485 447

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	3 944	6 243
Revisionsarvode	34 150	27 000
Förvaltningsarvode	51 378	45 961
Övriga externa tjänster/kostnader	28 000	1 325
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 635	2 990
	142 107	83 519

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	25 850 373	25 850 373
Ingående anskaffningsvärden mark	1 339 800	1 339 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 190 173	27 190 173
Ingående avskrivningar	-7 634 442	-7 381 514
Årets avskrivningar	-252 928	-252 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 887 370	-7 634 442
Utgående redovisat värde	19 302 803	19 555 731
Taxeringsvärden byggnader	14 267 000	14 267 000
Taxeringsvärden mark	8 784 000	8 784 000
	23 051 000	23 051 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	392 523	400 770
Försäljningar/utrangeringar	0	-8 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 523	392 523
Ingående avskrivningar	-196 260	-165 255
Försäljningar/utrangeringar		8 247
Årets avskrivningar	-39 252	-39 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-235 512	-196 260
Utgående redovisat värde	157 011	196 263

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	94 231	93 377
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	605 614	1 274 844
	699 845	1 368 221

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 823	15 363
	16 823	15 363



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,75	2020-10-30	3 425 664	3 463 308
Stadshypotek	1,71	2021-12-01	3 503 188	3 540 456
Stadshypotek	1,76	2022-12-01	1 682 860	1 812 312
Stadshypotek	1,76	2021-12-30	3 106 545	3 138 489
Stadshypotek	1,78	2023-09-30	3 183 461	3 183 461
Avgår kortfristig del lån			-236 308	-236 308
			14 665 410	14 901 718

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 744 412 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 050 000	26 050 000
	26 050 000	26 050 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	30 598	34 127
Förskottsbetalda hyror och avgifter	109 821	91 807
Upplupna elavgifter	2 017	2 430
Upplupna renhållningsavgifter	1 220	2 646
Upplupna reparationer och underhåll	28 105	5 936
Beräknat arvode för revision	29 400	21 500
	201 161	158 446

Munsö den 2020-05-08



Magnus Wahlstedt
Ordförande



Inger Maritsdotter

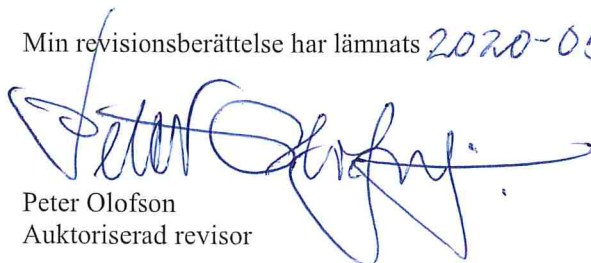


Benny Johansson



Mats Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11.



Peter Olofson
Auktoriserad revisor