



# Årsredovisning 2019



## Brf Sekatören 1

Org nr 769606-2871

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sekatören, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Sekatören registrerades hos Bolagsverket 22 november 2007. Föreningen äger fastigheten Skälby 46:103 i Järfälla kommun som färdigställdes 2008.

Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 002 kvm. Föreningen disponerar 66 bilparkeringsplatser, varav 44 är garage.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har varit representerad i Skälby Trädgårdsstads samfällighetsförening av ordförande Alexander Skalleberg.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod. År 2015-2019 utgår halv avgift, därefter hel. 2020 blir således första året med hel avgift.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 47 400 000 kr, varav byggnadsvärde 37 000 000 kr och markvärde 10 400 000 kr. Värdeår är 2009.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Övriga avtal

Solen Trädgård markskötsel gäller tom den 31 oktober 2020.

Stadsnätsbolaget gäller t o m den 31 maj 2022.

Bredband 2 gäller t o m den 30 april 2021.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 december 2007.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 602 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus, vilket motsvarar 201 750 kr.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

## **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 9 april 2019 följande sammansättning:

### ***Ordinarie styrelseledamöter***

Alexander Skalleberg	Ordförande, avtal	
Joakim Holgersson	Sekreterare/information	
Kjell Frödin	Avtal/ekonomiansvar	
Mimmi Vik	Mail/information	
Therese Dahlberg	Mail/ekonomiansvar	Avgått december

### ***Styrelsesuppleanter***

Hampus Persson  
Lukas Larsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

### ***Ordinarie revisor***

Toresson Revision, Carina Toresson

### ***Valberedning***

Erik Frogner  
Marie Björn

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsstämman hölls den 9 april i Skälby gård, annexet, totalt var 11 röstberättigade närvarande.

Städdagen den 12 maj samlade 30 vuxna och 10 barn som planterade i blomlådor, städade ur cykelrummen och smorde garageportar, därefter bjöds det på hamburgare, korv och dricka.

Våra ”pensionärer” oljade in trädäcket vid grillplatsen, monterade ett stort parasoll och 2 nya parkbänkar, samt har under året skött lampbyten i utebelysningarna, städat soprum och matavfallskärl samt kört snöslungan vid garageportar och p-platser vid större snöfall.

Den 14 september hölls fotbollsturneringen Sekatören cup det bjöds på mackor, hembakat bröd och dricka samt medaljutdelning.

Upplands stängsel fortsatte att montera ljuddämpning av bollstängsel, till sist blev det bra.

Under hösten fick lekstugan ett lyft med ny takpapp samt belysning både inne och på fasaden och lekplatserna fick ny beläggning som var garantiarbete.

Trädgårdsfirman utförde en del markarbeten med platsättning av gångar.

Trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder utfördes med målning av övergångsställen mellan gårdarna samt skyltning.

Enligt tidigare årsstämmobeslut köptes det in 45 nya brevlådor med lås, brevlådorna försågs med nummer och namn av Therese och Mimmi, Kjell och Rune monterade.

Informationsmöte med middag avhölls på restaurang La Gondola i Viksjö den 7 november, vi var 25 vuxna och barn.

Julblomman blev även i år en pyntad amaryllis i kruka Kjell och Mimmi ombesörjde utdelningen.

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (61) medlemmar. Under året har 2 (9) överlåtelser skett till ett snittpris av 34 564 (37 530) kr/kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning under 2019.

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 970	1 908	1 962	1 895	1 854
Resultat efter finansiella poster	-1 356	-1 014	-1 124	-655	-1 399
Soliditet (%)	73,20	75,15	75,07	76,04	79,02
Skuldränta (%)	1,01	1,10	1,25	1,32	1,54
Lån kr/kvm bostadsyta	7 628	7 037	7 122	6 870	5 913
Lån/taxeringsvärdet %	48	53	53	51	44
Belåningsgrad %	26	24	24	23	20
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	602	599	602	602	602

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 612 380	4 061 620	403 500	-1 636 327	-1 014 303	<b>65 426 870</b>
Disposition av föregående års resultat:			201 750	-1 216 053	1 014 303	<b>0</b>
Årets resultat					-1 355 882	<b>-1 355 882</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 612 380</b>	<b>4 061 620</b>	<b>605 250</b>	<b>-2 852 380</b>	<b>-1 355 882</b>	<b>64 070 988</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 852 380
årets förlust	-1 355 882
	<b>-4 208 262</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	201 750
i ny räkning överföres	-4 410 012
	<b>-4 208 262</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 969 800	1 907 628
Övriga intäkter		25 020	0
		<b>1 994 820</b>	<b>1 907 628</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-332 498	-153 382
Planerat underhåll	4	-348 061	-233 929
Fastighetsavgift		-30 228	-29 568
Driftskostnader	5	-770 421	-680 632
Övriga kostnader	6	-180 242	-149 461
Personalkostnader	7	-198 447	-171 679
Avskrivningar	8, 9	-1 269 036	-1 269 035
		<b>-3 128 933</b>	<b>-2 687 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 134 113</b>	<b>-780 058</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 769	-234 245
		<b>-221 769</b>	<b>-234 245</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 355 882</b>	<b>-1 014 303</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 355 882</b>	<b>-1 014 303</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 355 882</b>	<b>-1 014 303</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	84 333 398	85 559 247
Markanläggning	9	431 873	475 060
		<b>84 765 271</b>	<b>86 034 307</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 765 271</b>	<b>86 034 307</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 092	0
Övriga fordringar	10	844 706	604 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	158 218	151 944
		<b>1 012 016</b>	<b>756 439</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 749 929	270 784
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 761 945</b>	<b>1 027 223</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 527 216</b>	<b>87 061 530</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 674 000	67 674 000
Fond för yttre underhåll		605 250	403 500
		<b>68 279 250</b>	<b>68 077 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 852 380	-1 636 327
Årets resultat		-1 355 882	-1 014 303
		<b>-4 208 262</b>	<b>-2 650 630</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 070 988</b>	<b>65 426 870</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	22 743 000	20 869 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 743 000</b>	<b>20 869 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	156 000	256 000
Leverantörsskulder		250 108	185 480
Aktuella skatteskulder		59 664	58 344
Övriga skulder		0	55 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	247 456	209 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>713 228</b>	<b>765 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 527 216</b>	<b>87 061 530</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 355 882	-1 014 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 269 036	1 269 035
Förändring av skatteskuld fordran		29 634	718
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-57 212</b>	<b>255 450</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-9 092	8 861
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 321	22 261
Förändring av leverantörsskulder		64 628	-62 865
Förändring av kortfristiga skulder		-118 380	-106 107
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-157 377</b>	<b>117 600</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		2 000 000	0
Amortering av lån		-126 000	-258 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 874 000</b>	<b>-258 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 716 623</b>	<b>-140 400</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		846 346	986 747
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 562 969</b>	<b>846 346</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningens byggnader färdigställdes 2010. I samband med att föreningen går över till nya redovisningsregler K3 31 december 2015 uppdelas byggnaden i komponenterna: stomme och grund 50%, stomkompletteringar/innerväggar 30%, värme och sanitet 5%, fasad 5%, yttertak 5%, el 4% och ventilation 1%. Investeringar från 1 oktober 2014 redovisas som egna komponenter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Markvärde är inte föremål för avskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet	50 år
Fasad, inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Carportar ombyggda till garage	25 år
Målning	25 år
Fotbollsplan, lekplats	15 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 807 200	1 796 665
P-plats och garage	168 000	158 700
Garagehyra från 2016 bortskrivn	0	-37 540
Hyses- och avgiftsbortfall	-5 400	-10 200
Öres- och kronutjämning	0	3
	<b>1 969 800</b>	<b>1 907 628</b>

## Not 3 Reparationer

	2019	2018
Löpande reparationer	59 320	44 527
Vatten och avlopp	3 729	9 967
Ventilation	5 414	0
Markytor	197 455	11 265
Värme	26 690	44 143
Brandskydd	0	10 500
Tak	3 120	18 855
Garage och p-platser	0	8 475
El	36 770	5 650
	<b>332 498</b>	<b>153 382</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Stängsel	0	111 500
Värmepannor	267 737	104 466
Mark	0	17 963
Installation postboxar	80 324	0
	<b>348 061</b>	<b>233 929</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Trädgårdsskötsel	102 625	100 625
Städdagar/trivselåtgärder	15 098	13 323
Snöröjning/sandning	71 875	71 875
Gemensamhetsanläggning	164 632	150 348
Fastighetsel	24 848	24 452
Vatten- och avlopp	102 509	97 413
Avfallshantering	50 640	50 640
Fastighetsförsäkring	42 371	40 075
Bredband	152 204	115 420
Förbrukningsinventarier	28 844	13 356
Förbrukningsmaterial	6 148	3 105
Övriga driftskostnader	8 627	0
	<b>770 421</b>	<b>680 632</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Postbefordran	2 752	2 749
Föreningsgemensamma kostnader	16 314	12 399
Revisionsarvode	16 275	16 275
Ekonomisk förvaltning	94 622	88 048
Bankkostnader	30 835	3 430
Övriga poster	19 444	26 560
	<b>180 242</b>	<b>149 461</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	91 000	91 000
Arvode valberedning	2 000	2 000
Sociala avgifter på arvoden	36 647	36 179
Lön fastighetsskötare	20 400	10 000
Övriga löner	48 400	32 500
	<b>198 447</b>	<b>171 679</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	72 380 105	72 380 105
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 380 105</b>	<b>72 380 105</b>
Ingående avskrivningar	-5 520 858	-4 295 010
Årets avskrivningar	-1 225 849	-1 225 848
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 746 707</b>	<b>-5 520 858</b>
Redovisat värde mark	18 700 000	18 700 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>18 700 000</b>	<b>18 700 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 333 398</b>	<b>85 559 247</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	10 400 000	8 200 000
	<b>47 400 000</b>	<b>40 200 000</b>

### Not 9 Markanläggning

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	647 808	647 808
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>647 808</b>	<b>647 808</b>
Ingående avskrivningar	-172 748	-129 561
Årets avskrivningar	-43 187	-43 187
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-215 935</b>	<b>-172 748</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>431 873</b>	<b>475 060</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	618	28 932
Avräkningskonto förvaltare	813 040	575 563
Övriga kortfristiga fordringar	31 048	0
	<b>844 706</b>	<b>604 495</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
If fastighetsförsäkring	43 948	38 375
Fastum ekonomisk förvaltning	26 500	25 765
Skälby Trädgårdsstad samfällighetsavgift	63 878	64 012
Bostadsrätterna medlemskap	5 500	5 400
Bredband2 AB	18 392	18 392
	<b>158 218</b>	<b>151 944</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,15	2021-10-20	5 980 000	6 012 000
Nordea			0	5 725 500
Nordea			0	930 000
Nordea			0	2 730 000
Nordea	1,05	2020-08-12	5 695 500	5 727 500
Nordea	0,93	2023-05-17	4 640 000	0
Nordea	0,90	2024-11-20	5 693 500	0
Nordea	0,67	2020-11-16	890 000	0
Kortfristig del av lån			-156 000	-256 000
			<b>22 743 000</b>	<b>20 869 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	29 416	33 411
Förutbetalda avgifter och hyror	142 987	157 484
Revisionsarvode	16 000	16 000
Fastighetsel	2 670	3 000
Reparation och underhåll	56 383	0
	<b>247 456</b>	<b>209 895</b>



**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 967 000	21 625 500
	<b>22 967 000</b>	<b>21 625 500</b>

Järfälla den 28 / 4 2020.



Alexander Skalleberg  
Ordförande

Kjell Frödin

Mimmi Vik

Joakim Holgersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson  
Revisor