

Årsredovisning 2019

BRF SÄMUND
717600-2181

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

W

Ju Rian
Maj AD
KSH

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-02-10.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 46:5. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 14 bostadsrätter. Till byggnaden för också en garagebyggnad med 5 st garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna via Söderberg & Partners försäkringsmäklare.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2019) uppgår till 1 504 kvm. Varav 1 434 kvm avser boarea och 70 kvm avser lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1929.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 1 500 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Så mycket som möjligt av ovanstående kostnad ska täckas av de medel som årligen avsätts till föreningens underhållsfond.

[Handwritten signature]
KSH

Styrelsens sammansättning

Rikard Axelsson	Ordförande
Mattias Dahlberg	Sekreterare
Fredrik Wärnberg	Ledamot
Kent Hallin	Ledamot
Margareta Sjöberg	Ledamot
Jakob Jerremalm	Suppleant
Magnus Tavon	Suppleant

Valberedning

Per-Uno Svensson och Elisabeth Samuelsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

Revisor

Dag Söderlund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1992	Nya rörstammar, elledningar och badrum.
1992	Renovering av fasad och tak, tätskikt runt källargrund samt målning av fönster och trapphus. Dränering utvändigt. Ny undercentral och elcentral. Ny toalett i källaren.
2001	Grundförstärkning genom pålning.
2010	Riktning av fönster och målning.
2016-2017	Renovering balkongdörrar.
2017	Fasad- och balkongrenovering, högtrycksspolning tak och målning av plåt, bryggor runt skorstenarna, målning av fönster, byte av stuprör.
2019	Målning av vindsfönster

Planerade underhåll

2020	Grundförstärkning av mur.
2020	Sotning och ventilationskontroll.
2020	Golvbrunn i tvättstugan
2020	Grus på gården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Snöröjning	Skansholmen

OK

[Handwritten signatures]
KSH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stamspolning
- Målning av vindsfönster
- Inköp av brandsläckare med filt till varje lägenhet
- Omsättning av lån och byte av bank till Handelsbanken

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	802 080	802 080	802 075	764 052
Resultat efter fin. poster	47 548	108 317	-2 434 104	60 731
Soliditet, %	neg	-33	-32	28
Kassalikviditet %	253	235	183	162
Yttre fond	865 241	807 541	749 841	692 141
Taxeringsvärde	24 723 000	19 232 000	19 232 000	19 232 000
Bostadsyta, kvm	1 434	1 434	1 434	1 434
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	545	545	545	519
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 404	3 499	3 605	1 871
Genomsnittlig skuldränta, %	1,54	1,39	1,30	1,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	122 860	-	-	122 860
Fond, yttre underhåll	807 541	-	57 700	865 241
Balanserat resultat	-2 244 493	108 317	-57 700	-2 193 877
Årets resultat	108 317	-108 317	47 548	47 548
Eget kapital	-1 205 775	0	47 548	-1 158 227

9

[Handwritten signatures]
KSM

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 193 877
Årets resultat	<u>47 548</u>
Totalt	-2 146 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	74 169
Balanseras i ny räkning	<u>-2 220 498</u>
	-2 146 329

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

SL

gn Riez
Masj NO
KSH

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	802 080	802 080
Rörelseintäkter		938	60
Summa rörelseintäkter		803 018	802 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-459 755	-432 734
Övriga externa kostnader		-83 881	-41 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 660	-149 225
Summa rörelsekostnader		-679 296	-623 221
Rörelseresultat		123 722	178 920
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 174	-70 603
Summa finansiella poster		-76 174	-70 603
Resultat efter finansiella poster		47 548	108 317
Årets resultat		47 548	108 317

4

iw
Riaz
Masj
MS
KSH

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	4	3 009 903	3 145 563
Pågående projekt		106 250	106 250
Summa materiella anläggningstillgångar		3 116 153	3 251 813

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	6	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000

Summa anläggningstillgångar

3 118 153 3 253 813

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		0	10 420
Övriga fordringar		1 051	2 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 864	17 625
Summa kortfristiga fordringar		31 915	30 420

Kassa och bank

Kassa och bank		720 047	676 473
Summa kassa och bank		720 047	676 473

Summa omsättningstillgångar

751 962 706 894

Summa tillgångar

3 870 114 3 960 707

SL

W
Maj R
MD

KSH

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 860	122 860
Fond för yttre underhåll		865 241	807 541
Summa bundet eget kapital		988 102	930 402
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 193 877	-2 244 493
Årets resultat		47 548	108 317
Summa fritt eget kapital		-2 146 329	-2 136 177
Summa eget kapital		-1 158 227	-1 205 775
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 729 880	4 865 900
Summa långfristiga skulder		4 729 880	4 865 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		152 000	152 000
Leverantörsskulder		39 225	4 020
Skatteskulder		1 608	2 915
Övriga kortfristiga skulder		525	5 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 104	136 437
Summa kortfristiga skulder		298 462	300 582
Summa eget kapital och skulder		3 870 114	3 960 707

[Handwritten signatures]
KSA

[Handwritten mark]

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	676 473	637 513
Resultat efter finansiella poster	47 548	108 317
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	135 660	149 225
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	183 208	257 541
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 495	-6 417
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 120	-60 164
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	179 593	190 960
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-136 020	-152 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-136 020	-152 000
Årets kassaflöde	43 573	38 960
Likvida medel vid årets slut	720 047	676 473

M. P. P.
M. P. P.
KSH

W

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sämund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	17 580	17 580
Årsavgifter, bostäder	781 980	781 980
Övriga intäkter	2 520	2 520
Summa	802 080	802 080

cd

[Handwritten signatures]
Masj
Pisa
KSH

Not 3, Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsel	22 733	22 566
Fastighetsförsäkringar	43 813	39 566
Fastighetskatt	22 508	21 038
Fjärrvärme	220 997	226 775
Kabel-TV	24 374	23 928
Planerade underhåll	36 875	0
Snöskottning och sandupptagning	10 331	0
Sophämtning	18 823	12 767
Trädgård och blommor	10 954	0
Vatten	44 121	39 507
Övriga köpta tjänster	0	20 169
Övriga rep./underhåll	0	22 267
Övriga serviceavtal	4 225	4 150
Summa	459 755	432 734

Not 4, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>6 069 975</u>	<u>6 069 975</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>6 069 975</u>	<u>6 069 975</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 924 412	-2 788 760
Årets avskrivning	-135 660	-135 652
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 060 072</u>	<u>-2 924 412</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>3 009 903</u></u>	<u><u>3 145 563</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	15 807	15 807
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 088 000	10 473 000
Taxeringsvärde mark	12 635 000	8 759 000
Summa	24 723 000	19 232 000

56

Handwritten signatures and initials:
 In
 MAB - Pina
 MS
 KSH

Not 5, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	95 221	95 221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 221	95 221
Ingående ackumulerad avskrivning	-95 221	-81 648
Avskrivningar	0	-13 573
Utgående ackumulerad avskrivning	-95 221	-95 221
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6, Andelar i intresseorganisation	2019-12-31	2018-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2019-11-25	1,17 %		1 254 200
Swedbank	2023-11-24	1,70 %	1 191 700	1 241 700
Swedbank	2022-06-22	1,65 %	2 470 000	2 522 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,96 %	1 220 180	
Summa			4 881 880	5 017 900
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			152 000	

Not 8, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 847 000	5 847 000
Summa	5 847 000	5 847 000

cf

W
Masj Pies
MD
KSH

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 03 - 18
Ort och datum

Fredrik Wärnberg
Fredrik Wärnberg
Ledamot

Rikard Axelsson
Rikard Axelsson
Ordförande

Kent Hallin
Kent Hallin
Ledamot

Margareta Sjöberg
Margareta Sjöberg
Ledamot

Mattias Dahlberg
Mattias Dahlberg
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 05

Dag Söderlund
Dag Söderlund
Revisor