

Årsredovisning 2019

BRF NACKA KYRKBY

716416-4050

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

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 28 and various initials.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1976-06-08.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 350:1. Fastigheten har tio stycken tvåvåningshus med suterrängvåning med 115 bostadsrätter. Till fastigheten hör två garage och två parkeringsdäck med sammanlagt cirka 120 platser varav ett antal är reserverade för besökare eller MC/släpvagn.

I föreningen finns två gemensamma tvättstugor, två cykelrum, en övernattningslokal med bastu, en föreningslokal och ett källsorteringsrum.

Den totala lägenhetsytan är 8 772 kvm. Lägenhetsfördelningen är 4 st 1 rum och kök, 4 st 2 rum med kokvrå, 29 st 2 rum och kök, 11 st 3 rum med kokvrå, 48 st 3 rum och kök och 19 st 5 rum och kök.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Ylva Lindahl	Ordförande
Magnus Jonsson	Kassör
Daniel Säflund	Ledamot
Eleonore Stangenberg	Ledamot
Christine Anderssen	Ledamot
Thomas Gunnar Brink	Ledamot
Angelica Engmarker	Ledamot
Sofia Astvik	Suppleant
Ann-Kristin Jansson	Suppleant

Valberedning

Tommy Wiethe (övriga valda ledamöter har lämnat föreningen).

Firmateckning

Firma tecknas, förutom av hela styrelsen gemensamt, även av två ledamöter i förening. ✓

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "7L", "2", and "ES".

Revisorer

Ninos Turgay Auktoriserad revisor ADECO Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden.

Utfört historiskt underhåll (urval)

- 2014 Stamspolning alla lägenheters köks- och badrumsstammar
- 2014 Nya vattenbesparande ventiler i alla lägenheters kranar i kök och badrum
- 2014 Nya energisnåla LVD-indikatorslampor i all utomhusbelysning
- 2014 Energibesparande vattenbehandlingssystem för tappvatten och badrumsstammar
- 2014 Nytt dränerande skydd mot vattenskada och omgivande mark Blv 14 och 20
- 2015 Installation av system för gemensam el och utbyte av 115 elmätare
- 2016 Montering av nya tätningslister i alla fönster och balkong-/altandörrar
- 2016 Nytt balanserat värmesystem inkl nya ventiler, termostater och luftnipplar i radiatorer
- 2016 Målning av alla entrétag och garagetak
- 2017 Högtrycksspolning 48 vertikala avloppsstammar
- 2017 Avluftning på tak till avloppsstammar och spolning 10 samlingsledningar i bottenplattor
- 2017 Slamsugning och rengöring av dagvattenbrunnar och dräneringsbrunnar
- 2017 Renovering av föreningslokalen
- 2018 Utbyte av alla 24 takfläktar till nya och energisnåla
- 2018 Stamspolning av alla lägenheters köks- och badrumsstammar
- 2018 Rengöring av tilluftsventiler och tätning av ventilationskanaler
- 2018 Dränering utanför två gavlar (Blv 32 och Blv 44)

Årets renoveringar

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) slutfördes och godkändes.
Renovering och nyinvestering i lekplatser gjordes efter besiktning.

Fastighetsskötsel

Uffe Mattsson och hans företag M14K Förvaltning AB har under året haft uppdraget att sköta om föreningens fastighetsskötsel. I uppdraget ingick att regelbundet kontrollera undercentral med avseende på förbrukning och temperatur, byggnadernas portar, lås, belysning och övrig funktionalitet samt åtgärda medlemmarnas felanmälningar, såväl in- som utvändigt. Uffe Mattsson har genomfört regelbundna ronderingar och utfört för- och efterbesiktningar i samband med renoveringar som berör vvs och el samt vid försäljning av lägenhet.

Stockholms Sten och Trädgård skötte om snöröjning och sandning av bilväg, parkeringsdäck och gångvägar. ✓

M 2019
ÅRS
47
3

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året nyinstallerades ett portlåssystem i föreningen med bland annat porttelefoni och möjlighet att fjärröppna portarna via telefonen, samt med elektronisk bokning av tvättstugorna antingen på plats eller via internet. Medlemmar som hyr garageplats har utrustats med fjärrsändare.

En besiktning av lekplatserna visade att framför allt gungställningen inte uppfyllde rådande säkerhetsnormer. En renovering av lekutrustning och markyta omkring genomfördes, och en ny lekyta anlades intill gungställningen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som påbörjats tidigare kunde slutföras, i april. Det var även dags för en ny energideklaration som genomfördes. Protokoll för både energideklaration och OVK har anslagits i portarna. En radonmätning inleddes då ingen gjorts på drygt tio år. Resultatet blir klart 2020.

Temperaturmätningar i 25 lägenheter som påbörjades föregående år fortsatte. Mätningarna gjordes för att försäkra att temperaturen är jämn och på rätt nivå överallt.

En enkät om laddplatser för elbilar genomfördes och gav ett överväldigande positivt gensvar även om endast ett par medlemmar önskade egen laddplats inom kort. Arbetet med att införskaffa laddplatser fortgår.

Arbete fortgick under året också med utredning av solcellsanläggningar på våra tak. Vi skickade in ansökan om det statliga solcellsbidraget som ett första steg. Långt gångna planer på leasing av solcellsanläggning fick avbrytas då förutsättningarna drastiskt försämrades av leverantören. Nya regler om moms på el som medlemmarna själva betalar för gör det nu osäkert om det går att skaffa solceller på rimliga villkor. Vi fortsätter att utreda frågan.

Vi övergick till månadsvis debitering av elen, i stället för kvartalsvis som tidigare. Brytdatum för mätningarna byttes också, så att betalning sker för en hel kalendermånad i taget.

Sedvanligt underhåll och förbättringsarbete på fastighetens byggnader och trädgårdsytor genomfördes. Bland annat byggdes en ny stödmur vid gaveln utanför nr 48.

Gemensamma städdagar hölls som vanligt vår och höst, och många medlemmar deltog genom att gräva, plantera, röja, måla etc. Vi grillade korv på våren och åt soppa i föreningslokalen på hösten. Därutöver ordnade styrelsen ett par mer "frivilliga" städkvällar för punktinsatser på området, med bland annat häckklippning och grävarbete. Många av våra medlemmar arbetade också löpande med att hålla rabatter, gångvägar och annat i fint skick. Insatserna bidrar både till trivsel i föreningen och till att hålla våra kostnader nere. Det tackar vi för!

Styrelsen hade elva protokollförda möten under året. Därutöver hölls löpande flera möten i mindre konstellationer.

Sex infoblad delades ut i medlemmarnas brevlådor eller anslogs på portarna. Information anslogs emellanåt också på föreningens hemsida.

Ett av föreningens lån lades om och bands på tre år till 1,32 procents ränta. En amortering gjordes på 300 000 kronor på ett annat lån. Månadsavgifterna höjdes med 2 procent vid halvårsskiftet, för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Övernattningslokalen var uthyrd 147 nätter under året. På dagar då den inte är uthyrd kunde föreningens

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MD", "4", and "28".

medlemmar använda bastun.

Föreningar har två garage och två parkeringsdäck med cirka 120 platser. I föreningen finns 24 extraförråd att hyra. Nästan alla p-plaster och extraförråd var uthyrda vid årsskiftet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 154 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 704 988	5 592 077	5 532 147	5 519 444
Resultat efter fin. poster	594 506	-1 410 679	-81 402	-663 908
Soliditet, %	20	24	23	22
Yttre fond	105 020	455 020	672 920	590 820
Taxeringsvärde	166 642 000	134 331 000	134 331 000	134 331 000
Bostadsyta, kvm	8 790	8 772	8 772	8 772
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	566	562	562	562
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 751	1 788	1 823	1 914
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,18	1,23	1,40

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	3 082 000	-	-	3 082 000
Fond, yttre underhåll	455 020	-	-350 000	105 020
Balanserat resultat	1 497 199	-1 410 679	350 000	436 520
Årets resultat	-1 410 679	1 410 679	594 506	594 506
Eget kapital	3 623 540	0	594 506	4 218 046

25. M3
44
5
B A E

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	436 520
Årets resultat	594 506
Totalt	<u>1 031 026</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	82 104
Balanseras i ny räkning	<u>948 922</u>
	<u>1 031 026</u>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OK", "ZC", "MO", and several other marks.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 704 988	5 590 757
Rörelseintäkter		29 896	2 278
Summa rörelseintäkter		5 734 884	5 593 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 739 534	-5 482 723
Övriga externa kostnader	4	-232 021	-326 628
Personalkostnader	5	-185 109	-203 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-782 780	-804 553
Summa rörelsekostnader		-4 939 444	-6 817 259
Rörelseresultat		795 440	-1 224 224
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 934	-186 652
Summa finansiella poster		-200 934	-186 455
Resultat efter finansiella poster		594 506	-1 410 679
Årets resultat		594 506	-1 410 679

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "MS", "2S", "B", "CA", "YC", and a signature.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	17 814 284	18 488 180
Maskiner och inventarier	7	1 082 118	337 164
Pågående projekt		160 883	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 057 285	18 825 344
Summa anläggningstillgångar		19 057 285	18 825 344
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 946	107 357
Övriga fordringar		18 806	67 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 303	149 488
Summa kortfristiga fordringar		204 055	323 881
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 773 190	1 618 351
Summa kassa och bank		1 773 190	1 618 351
Summa omsättningstillgångar		1 977 245	1 942 232
Summa tillgångar		21 034 530	20 767 576

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "8", and "85".

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 082 000	3 082 000
Fond för yttre underhåll	105 020	455 020
Summa bundet eget kapital	3 187 020	3 537 020

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	436 520	1 497 199
Årets resultat	594 506	-1 410 679
Summa fritt eget kapital	1 031 026	86 520

Summa eget kapital

4 218 046 **3 623 540**

Avsättningar

Avsättningar	184 942	191 996
Summa avsättningar	184 942	191 996

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	15 387 441	15 687 441
Övriga långfristiga skulder		11 100	11 300
Summa långfristiga skulder		15 398 541	15 698 741

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		481 569	484 833
Skatteskulder		28 557	847
Övriga kortfristiga skulder		51 638	47 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	671 237	720 236
Summa kortfristiga skulder		1 233 001	1 253 299

Summa eget kapital och skulder

21 034 530 **20 767 576**

18 MD
25 E
CA 4/5

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 618 351	2 355 784
Resultat efter finansiella poster	594 506	-1 410 679
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	782 780	804 553
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 377 286	-606 127
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-119 826	-90 907
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 298	164 062
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 476 814	-532 971
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	96 576
Årets investeringar	-1 014 721	0
Kassaflöde från investeringar	-1 014 721	96 576
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-7 054	-2 637
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-300 200	-298 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-307 254	-301 037
Årets kassaflöde	154 839	-737 433
Likvida medel vid årets slut	1 773 190	1 618 351

OK R MZ
Y/L 28

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nacka Kyrkby 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	2 %
Fastighetsförbättringar	5-6,66 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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, bostäder	0	24 440
Hysesintäkter, lokaler	55 189	41 440
Hysesintäkter, p-platser	393 528	389 456
Årsavgifter, bostäder	4 979 346	4 929 175
Övriga intäkter	276 925	206 246
Summa	5 704 988	5 590 757

Not 3, Fastighetskostnader	2019	2018
Besiktningsskostnader	31 625	1 000
Bredband	6 489	3 591
Entreprenad städ	41 340	39 000
Fastighetsel	591 153	531 057
Fastighetsförsäkringar	93 028	88 258
Fastighetsskatt	224 775	197 065
Fastskötsel/teknisk förv arvode	64 500	105 219
Fjärrvärme	1 242 206	1 299 777
Grovsopor, tidningar	66 855	0
Kabel-TV	72 774	71 364
Planerade underhåll	0	1 113 494
Prognosstyrning	44 808	44 210
Självrisk	22 000	0
Snöskottning och sandupptagning	166 427	0
Sophämtning	121 470	151 846
Trädgård och blommor	114 388	0
Vatten	365 831	410 847
Övriga köpta tjänster	0	470 232
Övriga rep./underhåll	453 707	953 801
Övriga serviceavtal	16 158	1 963
Summa	3 739 534	5 482 723

Not 4, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	32 997	35 601
Kameral förvaltning	116 824	122 371
Konsultkostnader	0	25 225
Revisionsarvoden	28 688	26 156
Övriga förvaltningskostnader	53 511	117 275
Summa	232 021	326 628

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	141 863	158 034
Sociala avgifter	43 246	45 321
Summa	185 109	203 355

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "RS", "CK", and "YL".

Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 024 702	35 024 702
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 024 702	35 024 702
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 536 521	-15 821 888
Årets avskrivning	-673 896	-714 634
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 210 417	-16 536 521
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 814 284</u>	<u>18 488 180</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 400 000</i>	<i>3 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 442 000	77 043 000
Taxeringsvärde mark	77 200 000	57 288 000
Summa	166 642 000	134 331 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 161 122	2 161 122
Inköp	853 838	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 014 960	2 161 122
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 823 958	-1 734 039
Avskrivningar	-108 884	-89 919
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 932 842	-1 823 958
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 082 118</u>	<u>337 164</u>

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2022-03-25	1,32 %	3 525 495	3 525 495
Swedbank	2020-03-25	1,31 %	3 367 816	3 367 816
Swedbank	2020-03-28	1,39 %	4 359 505	4 659 505
Swedbank	2021-03-25	1,36 %	4 134 625	4 134 625
Summa			15 387 441	15 687 441

MS
CS E
AK

Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	54 840	86 034
Fastighetsskötsel	5 375	0
Förutbetalda avgifter/hyror	455 093	447 313
Uppvärmning	154 829	169 609
Utgiftsräntor	876	17 280
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	0
Summa	671 237	720 236

Not 10, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	27 686 000	27 686 000
Summa	27 686 000	27 686 000

✓

Handwritten signatures and initials: S. R. M. J. K. YC

Underskrifter

Nacka, 2020 - 04 - 29

Ort och datum

Engmarker

Angelica Engmarker
Ledamot

Daniel Säflund

Daniel Säflund
Ledamot

Magnus Jonsson

Magnus Jonsson
Kassör

Ylva Lindahl

Ylva Lindahl
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 07

Ninos Turgay, ADECO Revisorer
Auktoriserad revisor

Christine Andersen

Christine Andersen
Ledamot

Eleonore Stangenberg

Eleonore Stangenberg
Ledamot

Thomas Gunnar Brink

Thomas Gunnar Brink
Ledamot