

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Segeltorpsterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Carola Ingela Maria Alkesjö	Ordförande	
Leya Aciz	Ledamot	
Bernt Eklund	Ledamot	Flyttat under mandatperioden
Isabelle Yvonne Jenee	Ledamot	
Gustav Norvik	Suppleant	Invalid på extra stämma
Jonas Sihlen	Suppleant	Flyttat under mandatperioden
Motselisi Tsiu Öberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan Erik Forsberg	Ordinarie Extern	PROJF Consulting AB
Anneli Larsson	Suppleant Extern	PROJF Consulting AB

GA 2A 13

Valberedning

Gun Britt Brink
Jörgen Gustavsson
Ingegerd Malmberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bilan 22	2010	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.

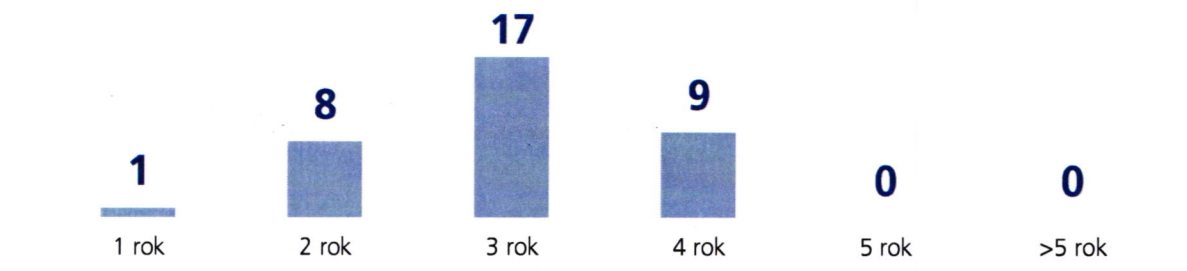
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 617 m², varav 2 839 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Utöver bostadsrätterna finns en gemensamhetslokal.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

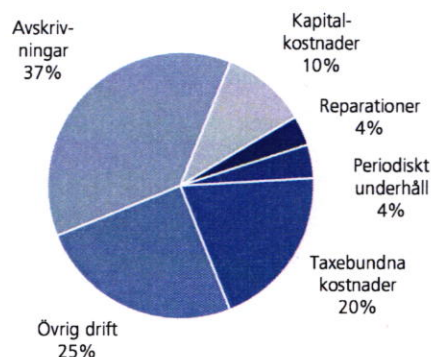
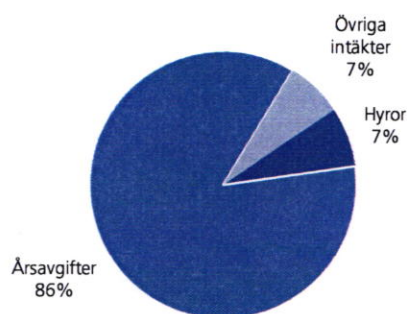
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	NKG Fastighetsskötsel AB
Fastighetsskötsel	NKG Fastighetsskötsel AB
Städning	Megatron Entreprenad AB
Markskötsel	Veterankraft AB
Snöröjning	Foria AB
Hissavtal	OTIS AB
Kabel-TV, triple play	TeliaSonera Sverige AB
El	Vattenfall AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	SRV återvinning AB
El avläsning	Minol Mätteknik AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	3 261 400	2 548 724
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 235 551	2 321 763
Finansiella intäkter	596	1 821
Ökning av kortfristiga skulder	0	67 444
	2 236 147	2 391 028
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 350 734	1 223 062
Finansiella kostnader	266 020	328 423
Ökning av kortfristiga fordringar	44 237	58
Minskning av långfristiga skulder	1 735 163	126 809
Minskning av kortfristiga skulder	46 526	0
	3 442 680	1 678 352
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 054 867	3 261 400
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 206 533	712 676

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stampsolning utförts i samtliga lägenheter i enlighet med underhållsplanen.

Filterbyte samt funktionskontroll av drivmotorer har utförts.

Bindningstiden på ett av lånen löpte ut och en extra amortering med 1,6 Mkr genomfördes. Räntan omförhandlades från 1,45% till 0,72% med bindningstid på 2 år.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjorda under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	676	676	676
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 435	8 046	8 091	8 133
Elkostnad/m ² totalyta	56	69	66	67
Värmekostnad/m ² totalyta	84	87	88	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	18	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	116	116	140
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-337	-184	-313	-173
Nettoomsättning (tkr)	2 221	2 322	2 328	2 308

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 839 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	76 653 000	0	0	76 653 000
Upplåtelseavgifter	11 612 000	0	0	11 612 000
Fond för yttre underhåll	1 086 779	128 000	-34 606	993 385
S:a bundet eget kapital	89 351 779	128 000	-34 606	89 258 385
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 091 671	-128 000	-149 315	-2 814 356
Årets resultat	-336 626	-336 626	183 921	-183 921
S:a ansamlad förlust	-3 428 297	-464 626	34 606	-2 998 277
S:a eget kapital	85 923 482	-336 626	0	86 260 108

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-336 626
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 963 670
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 000
summa balanserat resultat	-3 428 296

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	103 836
att i ny räkning överförs	-3 324 460

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 221 462	2 321 523
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 089	240
Summa rörelseintäkter		2 235 551	2 321 763
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 163 948	-1 061 147
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 355	-101 530
Personalkostnader	Not 6	-61 430	-60 385
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-956 020	-956 020
Summa rörelsekostnader		-2 306 754	-2 179 082
RÖRELSERESULTAT		-71 202	142 681
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		596	1 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 020	-328 423
Summa finansiella poster		-265 424	-326 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-336 626	-183 921
ÅRETS RESULTAT		-336 626	-183 921

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	105 342 560	106 298 580
Summa materiella anläggningstillgångar	105 342 560	106 298 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	105 342 560	106 298 580
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar Not 9	45 791	1 494
Summa kortfristiga fordringar	45 791	1 554
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 054 867	3 261 400
Summa kassa och bank	2 054 867	3 261 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 100 658	3 262 954
SUMMA TILLGÅNGAR	107 443 218	109 561 534

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 265 000	88 265 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 086 779	993 385
Summa bundet eget kapital		89 351 779	89 258 385
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 091 671	-2 814 356
Årets resultat		-336 626	-183 921
Summa fritt eget kapital		-3 428 297	-2 998 277
SUMMA EGET KAPITAL		85 923 482	86 260 108
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 500 000	14 602 655
Summa långfristiga skulder		6 500 000	14 602 655
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 608 128	8 240 636
Leverantörsskulder		112 165	163 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	299 443	294 998
Summa kortfristiga skulder		15 019 736	8 698 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 443 218	109 561 534

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 920 553	1 920 553
Hyror parkering	54 000	52 825
Hyror carport	108 000	108 000
Kabel-TV intäkter	95 760	95 760
Elintäkter*	0	128 497
Elintäkter moms*	59 281	0
Elintäkter avräkning	-35 640	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 980	9 300
Gästlägenhet	14 550	6 600
Öresutjämning	-22	-12
	2 221 462	2 321 523

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	13 789	0
Övriga intäkter	300	240
	14 089	240

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 452	46 260
	Fastighetsskötsel beställning	11 064	2 056
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 575	30 334
	Snöröjning/sandning	7 856	50 926
	Städning entreprenad	104 063	73 739
	Städning enligt beställning	7 250	8 562
	Mattvätt/Hyrmattor	15 801	4 605
	Hissbesiktning	7 666	4 750
	Myndighetstillsyn	1 242	1 209
	Gemensamma utrymmen	0	8 216
	Gård	0	8 896
	Serviceavtal	61 280	61 071
	Förbrukningsmateriel	0	1 489
	Teleport/hissanläggning	7 808	7 534
		283 057	309 647
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	9 156	1 081
	Entré/trapphus	0	2 814
	Lås	8 460	0
	VVS	9 343	7 801
	Värmeanläggning/undercentral	12 243	0
	Elinstallationer	11 490	29 941
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 842	4 570
	Fönster	0	7 350
	Skador/klotter/skadegörelse	381	0
	Vattenskada	39 389	0
		93 304	53 557
	Periodiskt underhåll		
	VVS	28 438	0
	Ventilation	75 398	34 606
		103 836	34 606
	Taxebundna kostnader		
	El*	159 618	195 958
	Värme	237 308	245 741
	Vatten	69 752	50 342
	Sophämtning/renhållning	40 924	33 188
	Grovsopor	2 328	0
		509 930	525 229
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 171	37 364
	Kabel-TV	125 650	100 744
		173 821	138 108
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 163 948	1 061 147

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 187	3 187
	Juridiska åtgärder	0	1 000
	Revisionsarvode extern revisor	9 375	9 375
	Föreningskostnader	3 041	4 847
	Fritids- och trivselkostnader	1 645	728
	Förvaltningsarvode	55 612	47 017
	Förvaltningsarvoden övriga	30 464	13 251
	Administration	14 828	16 048
	Tidningar facklitteratur	2 014	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		125 355	101 530
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 299	46 500
	Sociala kostnader	14 131	13 885
		61 430	60 385
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	956 020	956 020
		956 020	956 020
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	112 265 000	112 265 000
	Utgående anskaffningsvärde	112 265 000	112 265 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 966 420	-5 010 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-956 020	-956 020
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 922 440	-5 966 420
	Planenligt restvärde vid årets slut	105 342 560	106 298 580
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 663 000	16 663 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
		59 400 000	59 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 400 000	59 400 000
		59 400 000	59 400 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	5 242	1 494
	Momsavräkning	15 221	0
	Fordringar kreditfakturer	25 328	0
		45 791	1 494

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	993 385	914 285
	Reservering enligt stadgar	128 000	109 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 606	-30 000
	Vid årets slut	1 086 779	993 385

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,400 %	8 012 628	8 032 991	2021-03-12
	Nordea	0,720 %	6 500 000	8 100 000	2022-02-16
	Nordea	1,450 %	6 595 500	6 710 300	2021-03-17
	Summa skulder till kreditinstitut		21 108 128	22 843 291	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 608 128	-8 240 636	
			6 500 000	14 602 655	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 373 939 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 300 000	24 300 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 300	46 500
	Sociala avgifter	14 862	14 610
	Ränta	5 466	28 711
	Avgifter och hyror	191 840	205 177
	Ventilation	39 975	0
		299 443	294 998

[Handwritten signature] d.A 13

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Under första kvartalet 2021 löpte bindningstiden ut för två av totalt tre lån, samtidigt genomfördes en extra amortering med 1 Mkr. Räntan omförhandlades till 0,42% med bindningstid på 3 år.

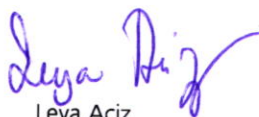
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SEGELTORP den 9 / 3 2021



Carola Ingela Maria Alkesjö
Ordförande



Leya Aciz
Ledamot



Isabelle Yvonne Jenee
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2021



Jan Erik Forsberg
Extern revisor

Till Föreningsstämman i BRF Segeltorpsterrassen

Org.nr 769621-4951

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Segeltorpsterrassen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 mars 2021



Jan-Erik Forsberg
Revisor