

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Nattviolen

Org nr 715600-0650

HC
EL

AN
MW

Styrelsen för Brf Nattviolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2018-12-04.

Föreningens fastighet, Nattviolen 3 bebyggdes 1963.
På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 36 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök
22 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 445 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1964.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Inträkt 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 %.

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

VC
EC

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-25 bestått av:

Ordinarie	Isidora Caballero Mårten Wallin Åsa Lillsunde Danielle Säther	Ordf.
Suppleanter	Roland Karlsson Abraham Malki	
Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie Suppleant	Emilianos Chatzimichail Mona-Lisa Lundberg	(Avflyttad 2020-06-26)
Valberedning	Pia Kuutti Lena Kalderén	(Avgått 2020-08-26)

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elstambytet som påbörjades mars 2019 avslutades med en extra besiktning 25 juni 2020.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 19 038 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 545 273 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 50 medlemmar, avgående 9 och tillkommande 9, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 50 vid årets slut. Årsavgifterna har höjts med 3 % fr.o.m. 1 oktober 2019. Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiönsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 182,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

YC M
EC MW

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	1 691	1 651	1 647	1 651
Resultat efter finansiella poster	-265	-940	157	81
Soliditet (%)	-2	2	13	11
Kassalikviditet (%)	262	230	519	451
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	50	50	50	5
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	50	431	382	332
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	660	641	641	641
Lån kronor per kvm yta	2 784	2 856	2 928	3 001

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	220 005	289 695	431 880	129 229	-940 034
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-431 879	431 879	940 034
Balanseras i ny räkning				-940 034	-264 544
Årets resultat					-264 544
Belopp vid årets utgång	220 005	289 695	50 001	-428 926	-264 544

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-428 926
årets förlust	-264 544
	-693 470

behandlas så att
till yttre reparationsfond avsättes
ianspråktagande av yttre reparationsfond
i ny räkning överföres

	50 000
	-50 000
	-693 470
	-693 470

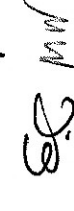
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:
JL
EC
MM

Resultaträkning

	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 691 183	1 651 499
Övriga rörelseintäkter		3 406	302
Summa rörelseintäkter		1 694 589	1 651 801
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 281 231	-1 925 760
Övriga externa kostnader	5	-73 356	-96 625
Personalkostnader	6	-130 634	-141 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-363 135	-363 135
Summa rörelsekostnader		-1 848 357	-2 527 315
Rörelseresultat		-153 768	-875 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	46 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 776	-111 410
Summa finansiella poster		-110 776	-64 520
Resultat efter finansiella poster		-264 544	-940 034
Resultat före skatt		-264 544	-940 034
Årets resultat		-264 544	-940 034

Handwritten signatures:



Brf Nattviolen
Org.nr 715600-0650

5 (12)

Balansräkning

Not 2020-06-30 2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5 837 771

Summa materiella anläggningstillgångar

5 837 771

Summa anläggningstillgångar

5 837 771

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 101 946

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 502

Summa kortfristiga fordringar

1 162 448

Kassa och bank

Kassa och bank

778 429

Summa kassa och bank

778 429

Summa omsättningstillgångar

1 940 877

SUMMA TILLGÅNGAR

7 778 648

sc. m
m
m

Brf Nattviolen
Org.nr 715600-0650

6 (12)

Balansräkning

Not 2020-06-30 2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

509 700 509 700

Yttre reparationsfond

431 880

Summa bundet eget kapital

559 701 941 580

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

129 230

Årets resultat

-940 034

Summa fritt eget kapital

-810 804

Summa eget kapital

-133 769 130 776

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

6 805 673

Summa långfristiga skulder

6 805 673

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

177 300

Leverantörsskulder

192 867

Skatteskulder

16 979

Övriga skulder

3 765

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

451 288

Summa kortfristiga skulder

842 199

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 126 039 7 778 648

sc
ee
mw

Kassaflödesanalys

	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-153 768	-875 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		363 135	363 135
Erhållen ränta		0	46 890
Erlagd ränta		-110 767	-111 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		98 601	-576 917
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 094	-1 102
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-210 774	399 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-124 268	-178 473
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-177 300	-177 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-177 300	-177 300
Årets kassaflöde		-301 568	-355 773
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 871 051	2 226 824
Likvida medel vid årets slut		1 569 483	1 871 051

Handwritten signatures:
K. M.
E. M.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

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 med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader

100 år

Om- och tillbyggnader före 2014

10-50 år

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudentäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

FC in
EG MW

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	89 670	85 237
Årsavgifter bostäder	1 601 508	1 566 264
Övriga ersättningar och intäkter	600	300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 811	0
	1 694 589	1 651 801

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	19 038	22 561
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	545 273	1 166 629
	564 311	1 189 190

Not 4 Drifkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	25 225	45 864
Fastighetsel	53 708	33 921
Uppvärmning	269 521	275 093
Vatten	92 710	103 984
Sophämtning	58 866	64 257
Fastighetsförsäkring	56 589	54 056
Kabel-TV / Internet	93 408	92 881
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	59 394	57 522
Energideklarationer	0	8 991
Besiktning	7 500	0
	716 921	736 569

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	6 482	14 220
Revisionsarvode	1 500	1 500
Förvaltningsarvode	55 212	57 425
Övriga externa tjänster/kostnader	8 381	21 563
Övriga förbrukningsinventarier/material	133	1 917
Överlåtelsekostnad och pantförskrivningskostnad	1 648	0
	73 356	96 625

HC
EW

Not 6 Personalkostnader

Styrelsearvode	2019-07-01	2018-07-01
Arvode vice värd och städansvarig	-2020-06-30	-2019-06-30
Löner övriga	51 409	63 500
Sociala avgifter	46 090	43 750
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	750	3 000
	30 263	31 346
	2 122	200
	130 634	141 796

Not 7 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden byggnad	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden mark	12 667 471	12 667 471
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	306 000	306 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 732	31 732
	13 005 203	13 005 203
Ingående avskrivningar	-7 167 432	-6 804 297
Årets avskrivningar	-363 135	-363 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 530 567	-7 167 432
	5 474 636	5 837 771
Utgående redovisat värde		
Taxeringsvärden byggnader	17 468 000	17 468 000
Taxeringsvärden mark	6 327 000	6 327 000
	23 795 000	23 795 000

Not 8 Övriga fordringar

Avräkning skattekonto	2020-06-30	2019-06-30
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	19 759	9 324
	792 454	1 092 622
	812 213	1 101 946

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda kabel-TV	38 740	37 219
	23 421	23 283
	62 161	60 502

Handwritten signatures:
Hc in
ES MW

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
SEB	1,870	Löpande	1 435 400	1 485 800
SEB	1,670	2022-10-28	2 931 700	3 001 000
SEB	1,480	Löpande	2 483 573	2 496 173
			6 850 673	6 982 973
Kortfristig del av lån			-177 300	-177 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 919 173 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

2020-06-30	2019-06-30
------------	------------

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	10 181 800	10 181 800
	10 181 800	10 181 800

Not 12 Övriga skulder

Källskatter	20 149	1 836
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	20 653	1 929
	40 802	3 765

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	47 626
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	14 964
Uppl räntekostnad Extern	622	612
Förskottsbetalda hyror/avgifter	154 986	131 176
Upplupna uppvärmningskostnader	12 665	10 129
Upplupna renhållningsavgifter	14 616	14 656
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	7 500	230 625
Beräknat arvode för revision	1 500	1 500
	191 889	451 288

Not 14 Likvida medel

2020-06-30	2019-06-30
------------	------------

Likvida medel

Banktillgodohavanden	777 029	778 429
Klientmedel avräkningskonto	792 454	1 092 622
	1 569 483	1 871 051

yc n
ec mw

Brf Nattviolen
Org.nr 715600-0650

12 (12)

Not 15 Väsentliga händeler efter räkenskapsårets slut

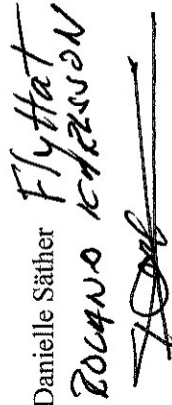
Ingen väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut.

Södertälje 2020-


Isidora Caballero
Ordförande


Mårten Wallin

Åsa Lillsunde


Danielle Säter

Flyttat
2020-05-15

Min revisionsberättelse har lämnats .


Emilianos Chatzimichail
Revisor

SC
EE
MW