

ÅRSREDOVISNING

2019

Brf Nynästerrassen 1 Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Samtliga belopp redovisas i hela kronor om inte annat anges

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten Fjället 2 och 50% av fastigheten Fjället 3 i Nynäshamns kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2013.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Vid ordinarie stämma 2019-05-28, där 15 av 34 lägenheter var representerade, valdes sju ledamöter och två suppleanter.

Efter konstituerande styrelsemöte 2019-05-28 bestod styrelsen av:

Anders Lindeberg ordförande
Ian Spurrier vice ordförande
Kurt Carlsson kassör
Maivor Hoglund Lindecrantz sekreterare
Patric Bergelin ledamot
Filip Goethals ledamot
Dorota Österberg ledamot

Styrelsesuppleanter har varit John Deutgen och Haris Sinanovic. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Marianne Hammarfeldt, med Renée Seidemark som suppleant.

Valberedningen har bestått av Lisa Deutgen, sammankallande, och Stefan Karlsson.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta (kvm)/antal</i>
34	Lägenheter (bostadsrätt)	2 174,50
27	P-platser	
7	Garage	

Org nr 769624-4420

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 706 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten innebär oförändrade avgifter under 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 727 892 kr. Under året har föreningen amorterat 700 000 kr. Framtida amorteringstakt är mycket beroende av ränteläget, men avsikten är att utnyttja det överskott i likvida medel som nuvarande avgifts- och räntenivå medger.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 46 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr/kvm	801	793	794	800
Res eft finansiella poster, tkr	415	280	353	260
Årsavg nivå för bostäder, kr/kvm	706	706	706	706
Vatten, kr/kvm	71	71	70	69
Elektricitet, kr/kvm	90	99	89	71
Räntekostnad, kr/kvm	83	103	132	155
Fastighetslån årets slut, kr/kvm	10 912	11 234	11 602	12 154
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	339	275	211	128
Soliditet %	66	65	64	63

Förväntad framtida utveckling

Månadsavgifternas storlek kommer främst att påverkas av ränteläge och huruvida föreningen behöver ha ett balanserat resultat trots en linjär avskrivning, som är väsentligt högre än gällande Ekonomisk Plan. Med nuvarande ränteläge, som kan förväntas vara fortsatt lågt under ytterligare en tid, har föreningen överskott med nuvarande avgiftsnivå. Vid en räntehöjning behöver föreningen ta ställning till alternativen bokföringsmässigt underskott eller avgiftshöjning.

Framtida underhåll

Eftersom fastigheten var nybyggd vid inflytt 2013-12-01 har inget väsentligt underhåll skett under året.

Underhållsplan för fastigheten kommer att upprättas.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat res</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	44 830 000	275 310	600 233	280 410
Vinstdisposition enl stämmobeslut		63 918	216 492	-280 410
Årets resultat				415 046
Belopp vid årets utgång	44 830 000	339 228	816 725	415 046

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	816 725
Årets resultat	415 046
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	-63 918
Summa till stämmans förfogande	1 167 853

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 167 853
-------------------------	-----------

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-01-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter	Not		
Nettoomsättning	2	1 741 604	1 724 022
Summa rörelseintäkter		1 741 604	1 724 022
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-573 981	-617 402
Övriga externa kostnader	4	-36 685	-65 499
Fastighetsskatt -		- 4 320	- 4 320
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		- 531 681	-531 681
Summa rörelsekostnader		-1 146 667	-1 218 902
Rörelseresultat		594 936	505 120
Finansiella poster	5		
Räntekostnader och liknade resultatposter		-179 890	-224 710
Summa finansiella poster		-179 890	-224 710
Resultat efter finansiella poster		415 046	280 410
Årets resultat		415 046	280 410

BALANSRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		69 779 223	70 310 904
Summa materiella anläggningstillgångar		69 779 223	70 310 904
Summa anläggningstillgångar		69 779 223	70 310 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7		
Kortfristiga fordringar		37 039	37 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 844	1 101
Summa kortfristiga fordringar		42 884	38 283
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		458 660	292 767
Summa kortfristiga placeringar		458 660	292 767
Summa omsättningstillgångar		501 544	331 050
Summa tillgångar		70 280 767	70 641 954

BALANSRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 830 000	44 830 000
Underhållsfond		339 228	275 310
Summa bundet eget kapital		45 169 228	45 105 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		816 725	600 233
Årets resultat		415 046	280 410
Summa fritt eget kapital		1 167 853	880 643
Summa eget kapital		46 400 999	45 985 953
Avsättningar och skulder			
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		22 927 892	23 727 892
Summa långfristiga skulder		22 927 892	23 727 892
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		800 000	700 000
Leverantörsskulder		4 412	35 762
Skatteskulder		8 640	8 640
Övriga skulder	9	2 820	2 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	136 004	180 767
Summa kortfristiga skulder		951 876	928 109
Summa avsättningar och skulder		23 879 768	24 656 001
Summa eget kapital och skulder		70 280 767	70 641 954

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 119 år från färdigställandet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i föreningens stadgar.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
I denna årsredovisning är varje post avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn

Org nr 769624-4420

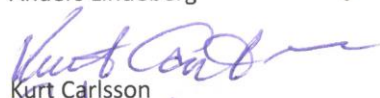
Upplysningar till resultaträkningen		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter, parkering och bredband medlemmar	1 730 324	1 712 262
	Momspliktiga hyresintäkter p-platser	11 280	11 760
	Summa rörelseintäkter	1 741 604	1 724 022
Not 3	Drift- och fastighetskostnader		
	Städning	37 555	33 378
	Snöröjning, sandning och gräsklippning	26 246	17 205
	Tillsyn och reparationer	34 774	73 154
	Övriga driftskostnader skötsel	1 101	9 742
	El	195 986	215 681
	Vatten och avlopp	154 216	154 751
	Sophämtning	34 976	34 628
	Försäkringspremie fastighet	25 786	28 005
	Kabel-TV och bredband	63 341	50 858
	Summa drift- och fastighetskostnader	573 981	617 402
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och material	18 468	36 737
	Redovisningstjänster	5 860	15 000
	Övriga externa kostnader	12 357	13 762
	Summa övriga externa kostnader	36 685	65 499
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	179 871	224 664
	Räntekostnader kortfristiga skulder	19	46
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	179 890	224 710

Upplysningar till balansräkningen		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 6	Byggnader		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	63 270 000	63 270 000
	utgående ackumulerade anskaffningsvärde	63 270 000	63 270 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 709 096	-2 177 415
	Årets avskrivningar	-531 681	-531 681
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 240 777	-2 709 096
	Utgående anskaffningsvärde mark	9 750 000	9 750 000
	Utgående bokfört värde byggnader och mark	69 779 223	70 310 904
	Taxeringsvärde för Fjället 2 i Nynäshamns kommun		
	Byggnad - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Byggnad - lokaler	264 000	264 000
		23 064 000	23 064 000
	Mark - bostäder	4 620 000	4 620 000
	Mark - lokaler	168 000	168 000
		4 788 000	4 788 000
	Taxeringsvärde totalt	27 852 000	27 852 000
Not 7	Kortfristiga fordringar		
	Förutbetalda försäkringspremier	20 914	18 815
	Förutbetalda kabel-TV och bredband	15 870	15 833
	Övriga förutbetalda kostnader	6 099	3 635
	Summa förutbetalda kostnader och uppl intäkter	42 884	38 283
Not 8	Långfristiga skulder till kreditinstitut		<i>Nästa års amortering</i>
	<i>Låneinstitut, lånenr, ränta, konv datum</i>	<i>Belopp</i>	
	Nordea AB, 39788920764, 0,64%, 2021-06-16	23 727 892	800 000
	Summa skulder till kreditinstitut	23 727 892	
	Långfristiga skulder exkl kortfristig del		22 927 892
	Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till		20 727 892
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar, uttag pantbrev 28 340 000 28 340 000		
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	28 340 000	28 340 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

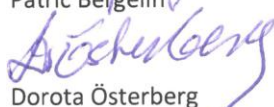
Uppllysningar till balansräkningen		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 9	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	2 820	2 940
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	5 000	9 000
	Upplupen el	39 089	24 594
	Upplupen sophämtning	424	413
	Förutbetalda hyror och avgifter	85 120	134 250
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 371	12 510
	Summa upplupna kostnader och förutbet intäkter	136 004	180 767

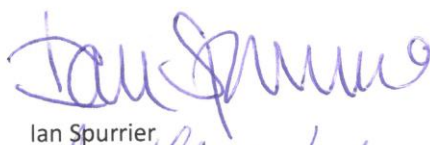
Nynäshamn, 2020-05-15

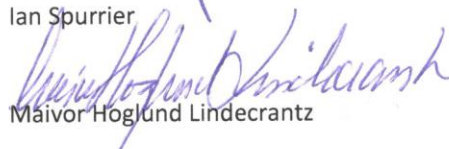

Anders Lindeberg


Kurt Carlsson

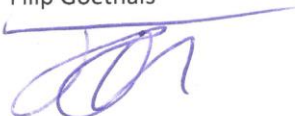

Patric Bergelin


Dorota Österberg


Ian Spurrier


Maivor Hoglund Lindecrantz

Filip Goethals



Revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning, 2020-05-24


Marianne Hammarfeldt
Av stämman vald revisor