

KALLELSE ÅRSMÖTE 4/4 KL.18:30

VÄLKOMNA PÅ ÅRSMÖTE FÖR BRF SEKATÖREN

Vi hoppas på att se er alla där!

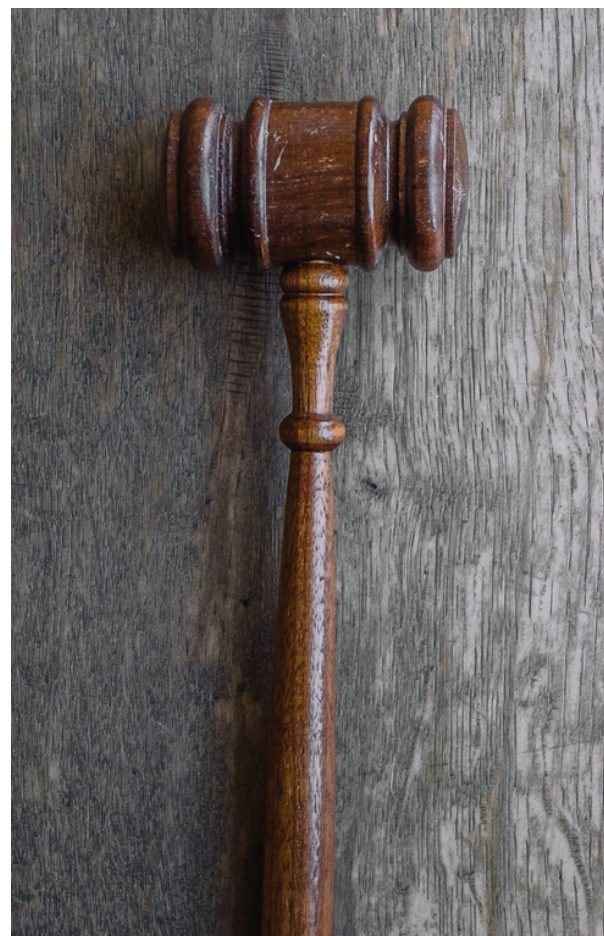
4 April kl.18:30 bjuder styrelsen in alla boende i Brf Sekatören till årsmöte. Stämman kommer att genomföras i Skälby Gårds Annex. Äntligen kan vi bjuda in alla igen utan några restriktioner och det ska bli kul att se er alla efter en isolerad tid som vi förhoppningsvis nu lämnar bakom oss.

Vi kommer att bjuda på enklare förtäring, det är finns ingen anmälningsplikt till stämman men vi önskar veta om du vill ha en bit mat så att vi kan beställa rätt mängd.

Bifogat finner ni mall för motioner vi önskar vara oss tillhanda senast 4/3. Motioner ska vara underskriven av insändaren. Årsredovisning och revisionsberättelsen finner ni på sekatörens hemsida och i sekatörens FB-grupp senast 2 veckor innan årsmötet.

Välkomna!

Mvh Styrelsen



**MEDLEMMARNA I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SEKATÖREN KALLAS HÄRMED TILL
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA DEN 4 APRIL 2022 KL. 18.30
PLATS: SKÄLBY GÅRDS ANNEX**

Anmälan

Anmälan behövs inte.

Årsredovisning

Årsredovisningen finns tillgänglig att hämta 2 veckor innan årsmötet på Sekatörens hemsida <http://sekatoren.bostadsratterna.se> och på Sekatörens facebook-sida. För de som önskar en utskriven kopia så ber vi er kontakta styrelsen.

Förslag till dagordning

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Val av protokollförare
4. Val av två justeringspersoner
5. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Godkänna förslag till dagordning
7. Framläggande av förvaltningsberättelse och årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelse
9. Beslut angående dispositioner beträffande föreningens resultat enligt fastställd balansräkning
10. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
11. Ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
12. Fastställande av arvoden åt styrelsen
13. Val av styrelse och styrelsesuppleanter
14. Val av revisor
15. Val av valberedning och ersättning
16. Inkomna motioner & propositioner till årsstämman
 - Motion 1 - Laddboxar för elbilar**
Styrelsens förslag: Yrkar avslag, se motivering under motion
 - Motion 2 - Individuell vattenmätning**
Styrelsens förslag: Yrkar avslag, se motivering under motion
 - Proposition 1 till stämman från styrelsen - laddboxar**
Styrelsens förslag: Yrka bifall
 - Proposition 2 till stämman från styrelsen - ändring stadgar**
Styrelsens förslag: Yrka bifall
17. Årsstämman avslutas

Järfälla, 21 Februari 2022

Bostadsrättsföreningen Sekatören

MOTION ÅRSMÖTE 2022

Motionen ska vara undertecknad och styrelsen tillhanda senast 4 Mars.

Motioner lämnas i styrelsens brevlåda som finns på grå gårdens soprum.

Ämne: Laddboxar för elbilar

Bakgrund:

För att möta miljökrav från myndigheter och medlemmar i BRF Sekatören. Vi går mot elbilar och vi kommer att bli mer attraktiv som förening om vi kan erbjuda detta.

Förslag till beslut, jag/vi föreslår att stämman beslutar att:

Installera boxar i garagen.

2022-02-23

Datum

Angelica 111)

Namn & Hus.nr

Styrelsen yrkar avslag:

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen med hänvisning till den proposition som styrelsen lämnat in i samma ämne. Innan föreningen kan fatta beslut om laddboxar kan/ska installeras i garagen behöver förutsättningar och kostnader för detta först undersökas närmare.

MOTION ÅRSMÖTE 2022

Motionen ska vara undertecknad och styrelsen tillhanda senast 4 Mars.
Motioner lämnas i styrelsens brevlåda som finns på gråa gårdens soprum.

Ämne: Individuell vattenmätning

Bakgrund: Individuell mätning gör de boende mer medvetna om deras förbrukning. Att låta resp. lägenhet betala sina egna vattenkostnader reducerar föreningens kostnader, är bra för miljön och är mer rättvist.

Förslag till beslut, jag/vi föreslår att stämman beslutar att:

Undersök förutsättningarna och kostnaden för att installera vattenmätare i föreningens lägenheter.

2022-03-02

Datum

Lars Rosen, 9C

Namn & Hus.nr

Styrelsen yrkar avslag:

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen även om det är bra med initiativ som syftar till att minska föreningens miljöpåverkan och kostnader. I det här fallet finns det dock flera argument för att inte gå vidare med detta, dels logistiska svårigheter då vattnet i lägenheterna kommer in bakom pannan och att installationerna skiljer sig åt mellan lägenheterna, dessutom är det trångt bakom pannan och det kan vara svårt att få plats med en vattenmätare i det lilla utrymmet. Dessutom går de gemensamma vattenutkasterna på samma ledningar som nedervåningarnas, vilket kommer att kräva en del omdragning av vattenledningar för att kunna skilja dem åt. Dessutom ser styrelsen det som svårt att motivera kostnaden för att installera vattenmätare i varje lägenhet jämfört med värdet att varje medlem får betala sin egen vattenförbrukning, som beräknas till ca 200 per månad och lägenhet i snitt.

PROPOSITION 1 TILL STÄMMAN FRÅN STYRELSEN

Utvecklingen vad gäller elbilar går snabbt framåt och behovet att kunna erbjuda laddning av eldrivna fordon inom föreningen ökar och kommer att öka ännu mer framåt. Samfälligheten Skälby Trädgårdsstad tittar på frågan och det är naturligt att även vi inom Brf Sekatören börjar undersöka förutsättningarna för detta inom vår förening.

Det handlar både om att ta reda på vilka förutsättningar som finns vad gäller infrastruktur och kapacitet och vilka insatser som skulle behövas för att kunna realisera ladd-stolpar i föreningen och vilka olika krav och förutsättningar som olika antal ladd-stolpar medför och innebär och vilka kostnader detta skulle medföra. I ett nästa steg ingår också att undersöka vilka olika leverantörer och olika lösningar för debitering av laddning som finns tillgängliga och vad som skulle ge en så kostnadseffektiv och smidig lösning som möjligt för föreningen. Först när denna information finns på plats kan styrelsen gå vidare och presentera ett förslag till hur Brf Sekatören skulle kunna ta denna fråga vidare och presentera ett eller flera olika förslag till beslut av medlemmarna vid en ordinarie eller extra stämma.

Styrelsen föreslår att stämman ger kommande styrelse i uppdrag att utreda frågan enligt beskrivningen ovan och komma tillbaka till medlemmarna med förslag till beslut.

PROPOSITION 2 TILL STÄMMAN FRÅN STYRELSEN

I lagen för ekonomiska föreningar gjordes en justering 2016 vad gäller ändrades antal veckor som underlag ska skickas ut inför stämma och när underlag ska överlämnas till revisorerna. Brf Sekatören tog beslut om att ändra våra stadgar enligt detta redan vid årsstämman 2017, men då en ändringarna i stadgarna kräver beslut på två stämmor om inte samtliga medlemmar är närvarande och då inte detta har tagits upp för beslut vid den efterföljande årsstämman eller en extrakallad stämma behöver vi göra om proceduren på nytt. Samtidigt gör vi då ytterligare en justering av inom vilket tidsspänn kallelse till stämman ska ske, vilket uppdaterades i lag år 2018.

Styrelsen föreslår därför stämman att yrka bifall på följande proposition om ändring i föreningens stadgar i följande stycken för att följa det som är lagstadgat;

Styrelsens åligganden

14 §

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisor

15 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.
Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

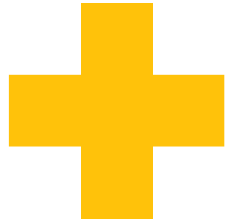
16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma

17 §

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och extra stämma.



Årsredovisning 2021



Brf Sekatören 1

Org nr 769606-2871

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sekatören, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Sekatören registrerades hos Bolagsverket 22 november 2007. Föreningen äger fastigheten Skälby 46:103 i Järfälla kommun som färdigställdes 2008.

Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 002 kvm. Föreningen disponerar 66 bilparkeringsplatser, varav 44 är garage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har varit representerad i Skälby Trädgårdsstads samfällighetsförening av ordförande Alexander Skalleberg t o m den 15 oktober då han avgick ur styrelsen och flyttade från föreningen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod, fr o m 2020 hel avgift som uppgått till 1 459 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 47 400 000 kr, varav byggnadsvärde 37 000 000 kr och markvärde 10 400 000 kr. Värdeår är 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal

Solen Trädgård markskötsel gäller tom den 31 oktober 2022.

Stadsnätsbolaget gäller t o m den 31 maj 2022.

Bredband 2 gäller t o m den 30 april 2022.

Alldoor Portar Serviceavtal till och med 31 mars 2022 och förlängs med ett år i taget med en månads uppsägningstid

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 december 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 602 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus, vilket motsvarar 201 750 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 26 maj 2021 följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Alexander Skalleberg	Ordförande	Avgått 15 oktober pga flytt
Kjell Frödin	Ordförande, ekonomi, avtal	Ordförande från 25 oktober
Sara Sahl	Sekreterare	
Mimmi Berg	Information	
Stefan Larsson		

Styrelsesuppleanter

Angelica Hedrén	Avgått 25 oktober
Fred Lafquist	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Ordinarie revisor

Toresson Revision, Carina Toresson

Valberedning

Erik Frogner
Lars Rosén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsservice på garageportarna genomfördes i januari.

Påkörningsplank monterades vid P-platserna mot Växthusvägen.

Trädäcket vid grillplatsen blev inoljat under våren

OVK-besiktning av ventilationen genomfördes i februari

Städdagarna 8 och 9 maj samlade 13st medlemmar, Mimmi fixade fikabröd

Årsstämman avhölls den 26 maj i föreningens förråd p.g.a regn, vi var 11 st medlemmar som deltog och en fullmakt.

Under september blev cykelrummen inglasade med plexiglas enligt beslut på årsstämman

Den 17 november hade vi informationsmöte och familjemiddag på restaurangen Viksjö Golfklubb, det var god mat och ett bra möte. Tyvärr blev vi bara 20 st. då många var sjuka och fick avboka med kort varsel.

Under året har vi bytt 25 värmepannor, vilket betyder att samtliga pannor är bytta och att alla medlemmar har fått nya pannor.

Julblomma blev även i år en amaryllis i kruka. Kjell, Sara och Mimmi ombesörjde utdelningen.

Trädgårdsfirman slutförde en del markarbeten samt planterat en ny tuija-häck runt lekplatsen vid lekstugan.

Säkerhetsfrämjande belysning har monterats vid P-platserna bakom nr 11 och nummer 22

Våra ”pensionärer” har kört med snöslungan vid garageportar och P-platser under jan-feb och även i år har dom ombesörjt lampbyten i utebelysningar, spolat ur sopkärl, tillsyn och underhåll på bollplan och grillplats. Deras arbete och insats är mycket uppskattad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (59) medlemmar. Under året har 3 (3) överlåtelse skett till ett snittpris av 39 993 (39 103) kr/kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning under 2021 som avslutats under 2021.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 964	1 969	1 970	1 908	1 962
Resultat efter finansiella poster	-2 557	-1 947	-1 356	-1 014	-1 124
Soliditet (%)	72,05	72,67	73,20	75,15	75,07
Skuldränta (%)	0,88	0,98	1,01	1,10	1,25
Lån kr/kvm bostadsyta	7 511	7 445	7 628	7 037	7 122
Lån/taxeringsvärdet %	48	47	48	53	53
Belåningsgrad %	27	26	26	24	24
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	602	602	602	599	602

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 612 380	4 061 620	807 000	-4 410 012	-1 946 878	62 124 110
Disposition av föregående års resultat:			201 750	-2 148 628	1 946 878	0
Årets resultat					-2 557 257	-2 557 257
Belopp vid årets utgång	63 612 380	4 061 620	1 008 750	-6 558 640	-2 557 257	59 566 853

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 558 640
årets förlust	-2 557 257
	-9 115 897

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	201 750
ianspråktagande av fond, inklusive årets avsättning	-1 210 500
i ny räkning överföres	-8 107 147
	-9 115 897

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 963 801	1 968 860
		1 963 801	1 968 860
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-165 416	-116 943
Planerat underhåll	4	-1 619 464	-629 058
Fastighetsavgift		-64 152	-62 876
Driftskostnader	5	-800 752	-787 229
Övriga kostnader	6	-153 258	-135 537
Personalkostnader	7	-143 509	-164 972
Avskrivningar		-1 374 803	-1 797 870
		-4 321 354	-3 694 485
Rörelseresultat		-2 357 553	-1 725 625
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 704	-221 253
		-199 704	-221 253
Resultat efter finansiella poster		-2 557 257	-1 946 878
Resultat före skatt		-2 557 257	-1 946 878
Årets resultat		-2 557 257	-1 946 878

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	81 247 099	82 578 715
Markanläggning	9	345 499	388 686
		81 592 598	82 967 401
Summa anläggningstillgångar		81 592 598	82 967 401
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	23 815
Övriga fordringar	10	680 430	1 087 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	157 467	161 073
		837 897	1 272 206
<i>Kassa och bank</i>		242 829	1 249 929
Summa omsättningstillgångar		1 080 726	2 522 135
SUMMA TILLGÅNGAR		82 673 324	85 489 536

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 674 000	67 674 000
Fond för yttre underhåll		1 008 750	807 000
		68 682 750	68 481 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 558 640	-4 410 012
Årets resultat		-2 557 257	-1 946 878
		-9 115 897	-6 356 890
Summa eget kapital		59 566 853	62 124 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 021 500	22 547 000
Summa långfristiga skulder		16 021 500	22 547 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 525 500	196 000
Leverantörsskulder		42 619	178 019
Aktuella skatteskulder		127 028	93 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	389 824	351 259
Summa kortfristiga skulder		7 084 971	818 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 673 324	85 489 536

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 557 257	-1 946 878
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 374 803	1 797 870
Förändring av skatteskuld fordran		32 220	-27 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 150 234	-176 122
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		23 815	-14 723
Förändring av kortfristiga fordringar		3 606	-2 855
Förändring av leverantörsskulder		-135 400	-72 089
Förändring av kortfristiga skulder		6 368 065	143 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 109 852	-121 986
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-6 525 500	0
Amortering av lån		0	-196 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 525 500	-196 000
Årets kassaflöde		-1 415 648	-317 986
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 244 983	2 562 969
Likvida medel vid årets slut		829 335	2 244 983

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningens byggnader färdigställdes 2010. I samband med att föreningen går över till nya redovisningsregler K3 31 december 2015 uppdelas byggnaden i komponenterna: stomme och grund 50%, stomkompletteringar/innerväggar 30%, värme och sanitet 5%, fasad 5%, yttertak 5%, el 4% och ventilation 1%. Investeringar från 1 oktober 2014 redovisas som egna komponenter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Markvärde är inte föremål för avskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet	50 år
Fasad, inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Carportar ombyggda till garage	25 år
Målning	25 år
Fotbollsplan, lekplats	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 807 200	1 807 200
P-plats och garage	157 500	164 960
Hyses- och avgiftsbortfall	-900	-3 300
Öres- och kronutjämning	1	0
	1 963 801	1 968 860

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Löpande reparationer	31 043	22 547
Vatten och avlopp	2 563	16 562
Ventilation	5 496	0
Markytor	85 032	37 279
Värme	14 569	11 573
Tak	4 213	0
El	22 500	0
Kabel-tv/bredband/porttele	0	10 000
Balkonger	0	18 982
	165 416	116 943

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Värmepannor	1 472 200	516 550
Mark	0	100 883
OVK	57 500	0
Övrigt	89 764	11 625
	1 619 464	629 058

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	115 750	142 875
Städdagar/trivselåtgärder	585	906
Snöröjning/sandning	57 500	65 500
Gemensamhetsanläggning	161 419	164 632
Fastighetsel	32 543	20 974
Vatten- och avlopp	135 559	101 992
Avfallshantering	70 579	61 747
Fastighetsförsäkring	50 222	48 123
Bredband	152 212	152 220
Förbrukningsinventarier	4 756	0
Förbrukningsmaterial	12 374	18 711
Övriga driftskostnader	7 253	9 549
	800 752	787 229

Not 6 Övriga kostnader

	2021	2020
Postbefordran	3 300	2 751
Föreningsgemensamma kostnader	17 568	6 264
Revisionsarvode	17 094	16 275
Ekonomisk förvaltning	97 097	93 999
Bankkostnader	3 000	2 840
Övriga poster	15 199	13 408
	153 258	135 537

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	95 200	94 600
Arvode valberedning	4 000	4 000
Sociala avgifter på arvoden	34 309	33 872
Lön fastighetsskötare	10 000	10 000
Övriga arvoden	0	22 500
	143 509	164 972

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 380 105	72 380 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 380 105	72 380 105
Ingående avskrivningar	-8 501 390	-6 746 707
Årets avskrivningar	-1 331 616	-1 754 683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 833 006	-8 501 390
Redovisat värde mark	18 700 000	18 700 000
Utgående värde mark	18 700 000	18 700 000
Utgående redovisat värde	81 247 099	82 578 715
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	10 400 000	10 400 000
	47 400 000	47 400 000

Avskrivningar korrigerade 2020 till följd av fel IB vid övergång till K3 2016.

Not 9 Markanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	647 808	647 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647 808	647 808
Ingående avskrivningar	-259 122	-215 935
Årets avskrivningar	-43 187	-43 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-302 309	-259 122
Utgående redovisat värde	345 499	388 686

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	62 876	61 216
Avräkningskonto förvaltare	586 506	995 054
Övriga kortfristiga fordringar	31 048	31 048
	680 430	1 087 318

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	47 267	45 925
Ekonomisk förvaltning	28 093	27 250
Samfällighetsavgift	58 045	63 878
Medlemsskap	5 670	5 620
Bredband	18 392	18 400
	157 467	161 073

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,12	2026-10-21	5 916 000	5 948 000
Nordea	0,60	2022-08-17	5 631 500	5 663 500
Nordea	0,93	2023-05-17	4 640 000	4 640 000
Nordea	0,90	2024-11-20	5 629 500	5 661 500
Nordea	0,40	2022-11-16	730 000	830 000
Kortfristig del av lån			-6 525 500	-196 000
			16 021 500	22 547 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 164 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 6 361 500 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	25 767	25 844
Förutbetalda avgifter och hyror	168 515	154 370
Styrelsearvoden och sociala avgifter	138 253	130 147
Revisionsarvode	16 000	16 000
Fastighetsel	7 314	3 174
Reparation och underhåll	19 600	7 350
Snöröjning	14 375	14 375
	389 824	351 260

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	22 967 000	22 967 000
	22 967 000	22 967 000

Järfälla den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Kjell Frödin
Ordförande

Mimmi Berg

Stefan Larsson

Sara Sahl

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Sekatören.pdf

Kvittensen skapad: 2022-03-17 17:48:21

Dokumentet är undertecknat av:

 KJELL ÅKE FRÖDIN (19440724XXXX) Ordförande	2022-03-17 10:49:07
 STEFAN LARSON (19600816XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-17 10:56:05
 MIMMI BERG (19940612XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-17 12:41:50
 Carina Eva Marie Toresson (19831125XXXX) Revisor	2022-03-17 17:48:21
 SARA SAHL (19780327XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-17 10:43:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Sekatören.pdf (241976 byte)

D416B8AFE1BEF1B2EF7473399E29C860E8396F43D81C84675EB195EB51E0F7F6EC96DCE0B77BC772078F
2F3ABB01A5716844C7D4E20FE8D95312F55ADD909397

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Sekatören, org.nr 769606-2871.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Sekatören för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Sekatören för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den
ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

Carina Toresson


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-03-18 12:28:01

Dokumentet är undertecknat av:

 Carina Eva Marie Toresson (19831125XXXX) Revisor

2022-03-18 12:28:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (160469 byte)

78E0335FCA2D49B990C2BAD533437666EA7F97BCF074636FBEFC53A63272E730D2B609E79AB205C76474
5666811CCB0D1094BEF26EB4887F5B2AC82683C32D10

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support