

Årsredovisning 2020

Brf Sekatören 1

Org nr 769606-2871



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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sekatören, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod, fr o m 2020 hel avgift som uppgått till 1 429 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 2021.

Stadsnätsbolaget gäller t o m den 31 maj 2022.

Bredband 2 gäller t o m den 30 april 2021.

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 11 juni 2020 följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Alexander Skalleberg	Ordförande, avtal
Sara Sahl	Sekreterare/information
Kjell Frödin	Avtal/ekonomiansvar
Mimmi Berg	Mail/information/ekonomi
Stefan Mattsson	

Styrelsesuppleanter

Angelica Hedrén
Stefan Larsson

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
Lisa Zachariasson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I april blev trädgårdsmöblerna vid grillplatsen slipade och inoljade.

Alla entrédörrar blev uppmärkta med respektive bokstav.

Årsstämman hölls den 11 juni utomhus på vår grillplats, med coronaavstånd, totalt var 16st röstberättigade närvarande och med 3fullmakter, Mimmi ordnade med förtäring.

Lekstugan blev ommålad under Juni.

Under eftersommaren målades gula och röda gårdens fasader mot solsidan om, efter 4 årsbesiktningen visade det sig ytan hade blivit matt, detta blev ett garantiarbete och Alcro stod för alla kostnaden.

Vi hade 2 städdagar den 26 och 27 september, och trots att det regnade på lördagen så samlades det 15 st som städade ur cykelrummen, rensade i garage och tvättade garageportar, därefter blev det fika i vårt förråd. På söndagen fint väder och 16 st medlemmar många samma som i går, man städade ur lekstugan och bollplan smorde garageportar. Många passade på att städa ur sina garage och förråd och kastade mycket skräp i containern som vi hyrt in. Det blev både fika och korvgrillning, Alexander grillade och Mimmi fixade fram allt.

Julblomman blev även i år en pyntad amaryllis i kruka Alexander, Sara och Kjell ombesörjde utdelningen.

Våra ”pensionärer” har under året bytt lampor i utebelysningarna spolat ur sopkärl, samt utfört tillsyn och underhåll av bollplan och grillplats.

Trädgårdsfirman fortsatte med markarbeten, stenläggning och fyllde på med jord på gräsmattorna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (59) medlemmar. Under året har 3 (2) överlåtelse skett till ett snittpris av 39 103 (34 564) kr/kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning under 2020.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 969	1 970	1 908	1 962	1 895
Resultat efter finansiella poster	-1 947	-1 356	-1 014	-1 124	-655
Soliditet (%)	72,67	73,20	75,15	75,07	76,04
Skuldränta (%)	0,98	1,01	1,10	1,25	1,32
Lån kr/kvm bostadsyta	7 445	7 628	7 037	7 122	6 870
Lån/taxeringsvärdet %	47	48	53	53	51
Belåningsgrad %	26	26	24	24	23
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	602	602	599	602	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	605 250	-2 852 380	-1 355 882	64 070 988
Disposition av föregående års resultat:			201 750	-1 557 632	1 355 882	0
Årets resultat					-1 946 878	-1 946 878
Belopp vid årets utgång	63 612 380	4 061 620	807 000	-4 410 012	-1 946 878	62 124 110

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 410 012
årets förlust	-1 946 878
	-6 356 890

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	201 750
i ny räkning överföres	-6 558 640
	-6 356 890

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 968 860	1 969 800
Övriga intäkter		0	25 020
		1 968 860	1 994 820
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-116 943	-332 498
Planerat underhåll	4	-629 058	-348 061
Fastighetsavgift		-62 876	-30 228
Driftskostnader	5	-787 229	-770 421
Övriga kostnader	6	-135 537	-180 242
Personalkostnader	7	-164 972	-198 447
Avskrivningar		-1 797 870	-1 269 036
		-3 694 485	-3 128 933
Rörelseresultat		-1 725 625	-1 134 113
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 253	-221 769
		-221 253	-221 769
Resultat efter finansiella poster		-1 946 878	-1 355 882
Resultat före skatt		-1 946 878	-1 355 882
Årets resultat		-1 946 878	-1 355 882

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	82 578 715	84 333 398
Markanläggning	9	388 686	431 873
		82 967 401	84 765 271
Summa anläggningstillgångar		82 967 401	84 765 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 815	9 092
Övriga fordringar	10	1 087 318	844 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	161 073	158 218
		1 272 206	1 012 016
<i>Kassa och bank</i>		1 249 929	1 749 929
Summa omsättningstillgångar		2 522 135	2 761 945
SUMMA TILLGÅNGAR		85 489 536	87 527 216

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 674 000	67 674 000
Fond för yttre underhåll		807 000	605 250
		68 481 000	68 279 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 410 012	-2 852 380
Årets resultat		-1 946 878	-1 355 882
		-6 356 890	-4 208 262
Summa eget kapital		62 124 110	64 070 988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	22 547 000	22 743 000
Summa långfristiga skulder		22 547 000	22 743 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	196 000	156 000
Leverantörsskulder		178 019	250 108
Aktuella skatteskulder		93 148	59 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	351 259	247 456
Summa kortfristiga skulder		818 426	713 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 489 536	87 527 216

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 946 878	-1 355 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 797 870	1 269 036
Förändring av skatteskuld fordran		-27 114	29 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-176 122	-57 212
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-14 723	-9 092
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 855	-37 321
Förändring av leverantörsskulder		-72 089	64 628
Förändring av kortfristiga skulder		143 803	-118 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-121 986	-157 377
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	2 000 000
Amortering av lån		-196 000	-126 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-196 000	1 874 000
Årets kassaflöde		-317 986	1 716 623
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 562 969	846 346
Likvida medel vid årets slut		2 244 983	2 562 969

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 807 200	1 807 200
P-plats och garage	164 960	168 000
Hyses- och avgiftsbortfall	-3 300	-5 400
	1 968 860	1 969 800

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Löpande reparationer	22 547	59 320
Vatten och avlopp	16 562	3 729
Ventilation	0	5 414
Markytor	37 279	197 455
Värme	11 573	26 690
Tak	0	3 120
El	0	36 770
Kabel-tv/bredband/porttele	10 000	0
Balkonger	18 982	0
	116 943	332 498

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Värmepannor	516 550	267 737
Mark	100 883	0
Installation postboxar	0	80 324
Övrigt	11 625	0
	629 058	348 061

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	142 875	102 625
Städdagar/trivselåtgärder	906	15 098
Snöröjning/sandning	65 500	71 875
Gemensamhetsanläggning	164 632	164 632
Fastighetsel	20 974	24 848
Vatten- och avlopp	101 992	102 509
Avfallshantering	61 747	50 640
Fastighetsförsäkring	48 123	42 371
Bredband	152 220	152 204
Förbrukningsinventarier	0	28 844
Förbrukningsmaterial	18 711	6 148
Övriga driftskostnader	9 549	8 627
	787 229	770 421

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Postbefordran	2 751	2 752
Föreningsgemensamma kostnader	6 264	16 314
Revisionsarvode	16 275	16 275
Ekonomisk förvaltning	93 999	94 622
Bankkostnader	2 840	30 835
Övriga poster	13 408	19 444
	135 537	180 242

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	94 600	91 000
Arvode valberedning	4 000	2 000
Sociala avgifter på arvoden	33 872	36 647
Lön fastighetsskötare	10 000	20 400
Övriga arvoden	22 500	48 400
	164 972	198 447

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 380 105	72 380 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 380 105	72 380 105
Ingående avskrivningar	-6 746 707	-5 520 858
Årets avskrivningar	-1 754 683	-1 225 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 501 390	-6 746 707
Redovisat värde mark	18 700 000	18 700 000
Utgående värde mark	18 700 000	18 700 000
Utgående redovisat värde	82 578 715	84 333 398
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	647 808	647 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647 808	647 808
Ingående avskrivningar	-215 935	-172 748
Årets avskrivningar	-43 187	-43 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 122	-215 935
Utgående redovisat värde	388 686	431 873

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	61 216	618
Avräkningskonto förvaltare	995 054	813 040
Övriga kortfristiga fordringar	31 048	31 048
	1 087 318	844 706

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	45 925	43 948
Ekonomisk förvaltning	27 250	26 500
Samfällighetsavgift	63 878	63 878
Medlemsskap	5 620	5 500
Bredband	18 400	18 392
	161 073	158 218

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,15	2021-10-20	5 948 000	5 980 000
Nordea	0,60	2022-08-17	5 663 500	5 695 500
Nordea	0,93	2023-05-17	4 640 000	4 640 000
Nordea	0,90	2024-11-20	5 661 500	5 693 500
Nordea	0,52	2021-11-16	830 000	890 000
Kortfristig del av lån		2023-05-17	-196 000	-156 000
			22 547 000	22 743 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	25 844	29 416
Förutbetalda avgifter och hyror	154 370	142 987
Styrelsearvoden och sociala avgifter	130 147	0
Revisionsarvode	16 000	16 000
Fastighetsel	3 174	2 670
Reparation och underhåll	7 350	56 383
Snöröjning	14 375	0
	351 260	247 456

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 967 000	22 967 000
	22 967 000	22 967 000

Järfälla den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Alexander Skalleberg
Ordförande

Kjell Frödin

Mimmi Berg

Stefan Mattsson

Sara Sahl

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Sekatören.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-23 15:47:28

Dokumentet är undertecknat av:

 KJELL ÅKE FRÖDIN (19440724XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-23 08:01:12
 STEFAN MATTSSON (19730825XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-23 09:43:46
 ALEXANDER SKALLEBERG (19720304XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-23 07:34:56
 MIMMI VIK (19940612XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-23 06:51:05
 SARA SAHL (19780327XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-23 09:44:47
 Carina Eva Marie Toresson (19831125XXXX) Revisor	2021-04-23 15:47:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Sekatören.pdf (233851 byte)

A7B79BF347236533E0964CAACBBA470DE31DD29228E68C5E8234EFF1B6A116F3F932AE67EC5543C76E09
EF7F39092015BD83372F76D92B3893CDEAB4A5339D1C

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

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

 summersa support