



BRF SIMBA FÖRENINGSTÄMMA 2020

Årsredovisning och revisionsberättelse
underhållsplan

Årsredovisning

för

Brf Simba

769610-6504

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Simba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018. Föreningens stadgar återfinns på dess hemsida.

Fastighet och lägenhetsförteckning

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 264:3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen förvärvade fastigheten 2010-03-10 för ombildning till bostadsrätter. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 62 bostadsrätter och 4 hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

21 st 1 rum och kök, 37 kvm.
42 st 3 rum och kök, 69 kvm.
2 st 3 rum och kök, 64 kvm.
1 st 2 rum och kök, 58 kvm.

Dessutom finns 6 garageplatser, 3 parkeringsplatser samt 2 förråd som hyrs ut till föreningens medlemmar. I fastighetens markplan (-1) finns två tvättstugor samt en övernattningslägenhet/föreningslokal.

Total bostadsyta: 3861 kvm Total lokalyta: 52 kvm.

Förtroendefunktioner

Styrelse

Styrelsen har sedan den omtagna ordinarie föreningsstämma 2019-09-10 haft två avhopp samt ett inträde för att komplettera enligt stadgar (minimum tre i styrelsen). Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie ledamöter

| | |
|-------------------|---|
| Jörgen Lundhquist | kassör |
| Anders Larsson | ordförande, ordinarie från och med 2020-02-13 |
| Pär Svensson | sekreterare, invald 2020-04-16 |
| Nina Nyman | fd ordförande, avgått 2020-04-16 |
| Ebba Hägg | fd sekreterare, avgått 2020-02-13 |

Suppleant

Pär Svensson, invald 2020-01-25, ändrad till ordinarie ledamot enligt ovan

Revisorer

Ordinarie Henny Andersen

Valberedning

Jenny Övrebö
Tomas Turunen

Föreningen har sitt säte i NACKA.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av lokal på plan -1

Försäljningen av lokal som ombildats till bostadsrätt "0901" slutfördes i februari 2019. Lokalen såldes för SEK 1 500 000.

Renovering och ommålning cykelförråd

I april 2019 totalrenoverades cykelförrådet.

Renovering av badrum i lägenhet 1702

Under sommaren 2019 gick en golvbrunn sönder i lägenhet 1702. Golvbrunnen var av en äldre modell i gjutjärn.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 13 överlåtelser skett.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning ombesörjs av Votiv fastighetsförvaltning AB.

Rondering av fastigheten sker en gång i veckan.

Votiv fastighetsförvaltning AB har under året erhållit fullmakt från styrelsen att lösa löpande och akuta problem i fastigheten upp till en summa av 15 % av ett prisbasbelopp. År 2020 motsvarar det cirka 6 600 kronor.

En trädgårdsmästare tar hand om föreningens mark och trädgårdsytor, under ev. städdagar kan styrelsen tilldela de medlemmar som deltar att göra mindre insatser i trädgårdsytorna.

Vintertid utförs snöröjning och sandning av Allgranth Fastighetsservice AB.

Städning av allmänna utrymmen ombesörjs av L8 Städ AB.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Årsavgifter

Under 2020 kommer avtalsenliga hyreshöjningar att ske gällande föreningens hyresrätter.

På grund av föreningens goda ekonomi diskuterar även Styrelsen en ev. avgiftssänkning på bostadsrätterna.

Föreningsfrågor

Föreningens hemsida hittar du på www.brfsimba.se, och här ser vi till att informationen är så uppdaterad som möjligt. Föreningens brevlåda finns i entrén där även förslag och synpunkter kan lämnas. Lämna alltid namn och lägenhetsnummer, anonyma meddelanden åker i papperskorgen.

| Flerårsöversikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 406 | 2 491 | 2 576 | 2 606 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -240 | -283 | -859 | -2 243 |
| Reservering yttre underhållsfond (tkr) | 162 | 162 | 162 | 162 |
| Saldo yttre underhållsfond (tkr) | 323 | 162 | 501 | 840 |
| Lån per kvm yta (kr) | 3 105 | 3 936 | 4 149 | 4 247 |
| Soliditet (%) | 85,0 | 82,0 | 81,0 | 81,0 |
| Kassalikviditet (%) | 27,8 | 381,0 | 261,0 | 360,0 |
| Hyra hyresrätter kr/kvm | 1 215 | 0 | 1 202 | 1 195 |
| Årsavgifter bostäder kr/kvm | 535 | 566 | 595 | 595 |
| Elkostnad/kvm totalyta (kr) | 18 | 14 | 0 | 0 |
| Värmekostnad/kvm totalyta (kr) | 106 | 100 | 0 | 0 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta (kr) | 57 | 58 | 0 | 0 |
| Räntekostnad/kvm totalyta (kr) | 26 | 29 | 0 | 0 |
| Skuldränta (%) | 0,8 | 0,7 | 0,0 | 0,0 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 69 760 500 | 6 426 328 | 161 592 | -4 263 434 | -282 581 | 71 802 405 |
| Ökning av insatskapital | 1 500 000 | | | | | 1 500 000 |
| Avsättning till yttre underhållsfond | | | 161 592 | | | 161 592 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -444 173 | 282 581 | -161 592 |
| Årets resultat | | | | | -240 155 | -240 155 |
| Belopp vid årets utgång | 71 260 500 | 6 426 328 | 323 184 | -4 707 607 | -240 155 | 73 062 250 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 707 607 |
| årets förlust | -240 155 |
| | -4 947 762 |
| behandlas så att | |
| Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll | 214 347 |
| i ny räkning överföres | -5 162 109 |
| | -4 947 762 |

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

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 405 705 | 2 491 062 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 49 458 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 405 705 | 2 540 520 |
| Rörelsekostnader | 3, 4, 5 | | |
| Drift- och underhållskostnader | | -1 703 676 | -1 568 263 |
| Förvaltnings- och övriga externa kostnader | | -190 649 | -499 558 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6, 7 | -649 247 | -641 088 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 543 572 | -2 708 909 |
| Rörelseresultat | | -137 867 | -168 389 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 78 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -102 288 | -114 270 |
| Summa finansiella poster | | -102 288 | -114 192 |
| Resultat efter finansiella poster | | -240 155 | -282 581 |
| Resultat före skatt | | -240 155 | -282 581 |
| Årets resultat | | -240 155 | -282 581 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 84 832 927 | 85 465 604 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 234 622 | 210 403 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 85 067 549 | 85 676 007 |
| Summa anläggningstillgångar | | 85 067 549 | 85 676 007 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- avgifts- och kundfordringar | | 525 757 | -379 |
| Övriga fordringar | | 57 994 | 466 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 58 368 | 162 877 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 642 119 | 162 964 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 523 400 | 1 908 287 |
| Summa kassa och bank | | 523 400 | 1 908 287 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 165 519 | 2 071 251 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 86 233 068 | 87 747 258 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 71 260 500 | 69 760 500 |
| Upplåtelseavgifter | | 6 426 328 | 6 426 328 |
| Fond för yttre underhåll | | 323 184 | 161 592 |
| Summa bundet eget kapital | | 78 010 012 | 76 348 420 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 707 607 | -4 263 434 |
| Årets resultat | | -240 155 | -282 581 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 947 762 | -4 546 015 |
| Summa eget kapital | | 73 062 250 | 71 802 405 |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 8 748 875 | 15 401 875 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 748 875 | 15 401 875 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 199 850 | 271 152 |
| Skatteskulder | | 12 862 | 7 983 |
| Övriga skulder | 10 | 3 405 204 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 804 027 | 263 843 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 421 943 | 542 978 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 12 | 86 233 068 | 87 747 258 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|--|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Om- och tillbyggnader före 2014 | 40 år |
| Maskiner, tekniska anläggningar och installationer | 5 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Rörelseintäkter

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Hyror, bostäder | 218 700 | 218 241 |
| Hyror, lokaler utan moms | 24 523 | 72 167 |
| Hyror, p-plats/garage | 71 700 | 62 855 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 970 118 | 2 049 588 |
| Digitala tjänster | 120 664 | 116 820 |
| Uteblivna hyror, bostäder/lokaler | 0 | -60 000 |
| Debiterade avgifter | 0 | 41 290 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 0 | 11 108 |
| | 2 405 705 | 2 512 069 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2019 | 2018 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer | 265 786 | 98 403 |
| Underhåll | 8 590 | 174 848 |
| | 274 376 | 273 251 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 52 500 | 28 500 |
| Städning | 55 429 | 57 844 |
| Ekonomisk förvaltning | 78 752 | 55 500 |
| Besiktning/serviceavtal | 69 939 | 7 809 |
| Fastighetsel | 70 564 | 52 913 |
| Fjärrvärme | 409 104 | 391 452 |
| Vatten och avlopp | 221 161 | 226 849 |
| Avfallshantering | 67 149 | 54 674 |
| Fastighetsförsäkring | 31 906 | 31 273 |
| Digitala tjänster | 148 464 | 148 214 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 105 372 | 97 545 |
| Snöröjning | 38 510 | 29 717 |
| Trädgårdsskötsel | 18 000 | 56 188 |
| Fastighetsskötsel beställning | 62 450 | 55 978 |
| Hyressättningsavgift | 0 | 556 |
| | 1 429 300 | 1 295 012 |

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 114 115 | 94 734 |
| Sociala avgifter på styrelsearvode | 31 237 | 29 079 |
| Förvaltningskostnader | 22 199 | 134 232 |
| Projektarvoden | 0 | 222 355 |
| Diverse övriga kostnader | 23 098 | 19 158 |
| | 190 649 | 499 558 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 56 266 990 | 56 266 990 |
| Nyanskaffningar | 2 787 666 | 2 787 666 |
| Mark | 30 297 610 | 30 297 610 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 89 352 266 | 89 352 266 |
| Ingående avskrivningar | -3 886 662 | -3 253 986 |
| Årets avskrivningar | -632 677 | -632 676 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 519 339 | -3 886 662 |
| Utgående redovisat värde | 84 832 927 | 85 465 604 |
| Taxeringsvärden byggnader | 31 838 000 | 30 572 000 |
| Taxeringsvärden mark | 39 611 000 | 23 292 000 |
| | 71 449 000 | 53 864 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 252 475 | 252 475 |
| Inköp | 40 789 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 293 264 | 252 475 |
| Ingående avskrivningar | -42 072 | -33 660 |
| Årets avskrivningar | -16 570 | -8 412 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -58 642 | -42 072 |
| Utgående redovisat värde | 234 622 | 210 403 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Försäkring | 5 340 | 5 207 |
| Övriga interimfordringar | 53 028 | 32 670 |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 125 000 |
| | 58 368 | 162 877 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 27 294 000 | 27 294 000 |
| | 27 294 000 | 27 294 000 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lång- och kortfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 0,900 | 2021-02-17 | 4 175 375 | 5 675 375 |
| Nordea | 1,080 | 2022-03-16 | 4 573 500 | 5 823 500 |
| Nordea | 0,740 | 2020-09-23 | 3 400 000 | 3 903 000 |
| | | | 12 148 875 | 15 401 875 |
| Klassificerad kortfristig del av långfristig skuld | | | 3 400 000 | 0 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvode | 97 650 | 79 085 |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 30 681 | 28 500 |
| Upplupna räntekostnader | 3 132 | 20 776 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 604 390 | 78 917 |
| Övriga interimsskulder | 62 174 | 50 565 |
| Beräknat arvode revision | 6 000 | 6 000 |
| | 804 027 | 263 843 |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering och ommålning

Renovering och ommålning av allmänna ytor på entréplan och våning -1 samt uppfräschning av trapphus, (hissentrédelen), på samtliga våningsplan är planerat 2020. Styrelsen har begärt in offert från två firmor och inväntar svar. Arbetet förväntas genomföras under sommaren eller tidig höst.

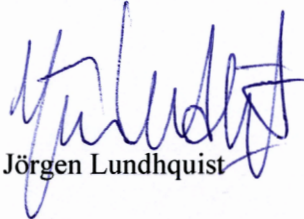
Försäljning av hyreslägenhet

Den första juni får föreningen tillträde till en av föreningens hyresrätter, en etta på plan 5. Styrelsen har för avsikt att konvertera hyresrätten till en bostadsrätt och därefter sälja den. Före försäljning kommer en enklare renovering ske av ytskikt i lägenheten. Detta genom ommålning av väggar och tak till neutral vit färg. Dessutom kommer en översikt och renovering av befintlig el att göras, så att den blir moderniserad till dagens gängse standard. Försäljningstidpunkt kommer bestämmas i samråd med mäklare.

Översyn och renovering hissar

Styrelsen har tagit hjälp av Hissens Mekaniska Verkstad AB att göra en genomgripande översyn av hissarna. Efter denna har styrelsen godkänt offerter på renovering av ena hissmotorn samt låsdon på respektive våningsplan.

Stockholm 2020-05-18



Jörgen Lundhquist



Anders Larsson



Pär Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18



Henny Andersen
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i Brf Simba (org.nr. 769610-6504) i Nacka kommun - den 28 maj 2020.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Simba, Nacka kommun, för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 planerats och genomförts för att med hög men inte absolut säkerhet 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.

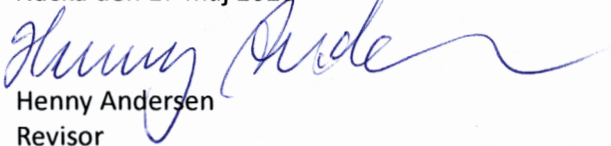
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Vid min granskning av protokoll från de styrelsemöten som genomförts under verksamhetsåret framgår hur styrelsen arbetat, hanterat ärenden och tagit beslut. De frågor jag haft har besvarats tillfredsställande.

Som föreningens revisor har jag inga anmärkningar på någon del av årsredovisningen. Den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 17 maj 2020


Henny Andersen
Revisor

BRF SIMBA UNDERHÅLLSBUDGET 2020-2026

| Kategori | Åtgärd | Sum of 2020 | Sum of 2021 | Sum of 2022 | Sum of 2023 | Sum of 2024 | Sum of 2025 | Summa av 2026 |
|-------------------|--|----------------|---------------|-------------|-------------|---------------|----------------|----------------|
| Fasader | Byte Garageportar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Målning fasadputs | 0 | 43 269 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Målning garageportar | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 644 | 0 | 0 |
| Installationer | Byte, del av avloppsledning i källare | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | OVK | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 38 875 | 0 |
| | Rensning och injustering ventilationskanaler | 94 111 | 0 | 0 | 0 | 0 | 102 905 | 0 |
| Invändigt | Badrum, hyresrätter samt uthyrningslokal | 700 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Målning trapphus -1, 0 samt hissdörrar | 59 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mark | Dagvattenbrunnar och rör | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Asfaltbeläggning garageplan och östra sidan | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tak | Översyn Taklucka | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Lagning Gesimränna | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 250 677 |
| Totalsumma | | 853 111 | 43 269 | 0 | 0 | 14 644 | 141 780 | 250 677 |