

Styrelsen för Brf Rättstjänaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Rättstjänaren 8 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1961 i vilka man upplåter lägenheter och en lokal. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens reviderade stadgar har registrerats hos bolagsverket den 9:e januari 2019. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29:e april 2019. På stämman deltog 14 medlemmar, 1 ombud samt en boende, varav 11 var röstberättigade inklusive 1 fullmakt.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Oskar Nilsson	Ordförande	i tur att avgå
Robin Jansson	Vice ordförande	vald t.o.m.2021
Cristina Söderbärg	Sekreterare	i tur att avgå
Margareta Hodt	Kassör	vald t.o.m. 2021
Robert Palm	Ledamot	i tur att avgå
Christina Svall	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Oskar Nilsson, Margareta Hodt och Robin Jansson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 arbetsmöten, dels runt förslag på ny detaljplan och dels byte av avloppsrör.

Revisor

Revisorer har under året varit Eva Rosén och Farrah Kamal Sedki med Helena Nilsson som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit Eva Rosén (sammankallande) och Martti Ahokas.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Rättstjänaren 8 i Nyköpings kommun med adresserna Brunnsgatan 47-49 och Tingshusplatsen 4. Husen färdigställdes år 1961 och innehåller 26 bostäder om 1926 m², 1 lokal om 53 m² (affärslokal) samt 7 garageplatser och 20 parkeringsplatser varav 1 avser gästparkering. Samtliga P-platser administreras av styrelsen.


Lägenhetsfördelning:

4 st.	1 rum och kök
5 st.	2 rum och kök
7 st.	3 rum och kök
10 st.	4 rum och kök

Följande större underhållsåtgärder och investeringar har skett i fastigheten:

Renovering av rörstammar, badrum och ventilation	1998
Putsning av fasad och nya inglasade balkonger	2003
Fönsterbyte	2003
Säkerhetsdörrar	2012
Fjärrvärmeväxlare	2013
Stamspolning	2014
Utbyte av källarbelysning	2015
Byte till termostatventiler på radiatorer	2015
Byte avstängningsventiler på kall- och varmvattenledningarna	2015
Utbyte av befintliga galvaniserade kallvattenledningar	2015
Byte av cirkulationspump	2015
Samt isolering och märkning av samtliga avstängningsventiler	2015
Takomläggning	2015
Nya rökluckor och isolering av delar av vinden	2015
Helrenovering av tvättstuga med ny maskinpark	2016
Ny belysning i tvättstugerummen	2016
Installation liten mangel	2016
Ny rörelsestyrd LED-armatur	2017
Byte av inkommandekallvattenledning samt vattenmätare	2017
Upprustning garage, byte garageportar, byte all el och belysning, LED-armaturer med närvarosensor	2018

oN

För 2019 se vidare under "Väsentliga händelser..." på nästa sida. 

G
UH
G
P
FK
EK

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Lavéns	Yttre skötsel (gräsklippning och snöröjning)
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Bravida	Serviceavtal för el och VS
Telenor	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
Fire Safe fd Kidde	Brandskydd

Som förvaltare har styrelsen fungerat. Trappstädningen har ombesörjts av Helena Nilsson och Eva Rosén.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nybyggnation Rättstjänaren 9

Nyköpings kommun fattade beslut om att anta en ny detaljplan, 2018-12-18, som innebar en ändrad tomtindelning, där Brf Rättstjänaren skulle förlora tomtmark, i stället skulle en in- och utfart för Rättstjänaren 9 anläggas.

Föreningens advokat samt flera medlemmar begärde ”syn på plats” i sin överklagan till Mark- och miljödomstolen. Domstolen kallade alla som hade överklagat till syn den 9/4. Mark- och miljödomstolen avgav följande domslut” Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun beslut den 18 december 2018, BTN § 161, att anta detaljplan för Rättstjänaren 9 samt del av Rättstjänaren 8 i Nyköpings kommun”.

Nyköpings kommun inledde ett nytt samråd 2019-10-07 till 2019-11-04 om ”Förslag på ny detaljplan för Rättstjänaren 9 samt del av Rättstjänaren 8”. I sak inga ändringar. Styrelsen uppmanade ånyo alla medlemmar att lämna synpunkter. Styrelsen inbjöd fastighetsägarna med tomtgränser till den nya in- och utfarten till diskussion och vikten av att lämna synpunkter, 17/10.

Nyköpings kommun återkom inte i ärendet under året. Bygg- och tekniknämnden är sedan januari 2019 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Byte av horisontella avloppsstammar. Arbetet har pågått under hela året, med planering under våren och start av arbete 2019-08-05. Arbetet tog längre tid än vad styrelsen i diskussion med entreprenörerna planerat. Två stora kommunala rör gick tvärs under huset och därmed fick grävarbetet göras djupare under fastighetsdelen mot Brunngatan. Det uppdagades flera skador/sprickor på avloppsrören. Det visade sig att en vertikal stam inte hade bytts ut ända ner till anslutningen av den horisontella avloppsstammen (år 1998). Arbetet medförde stora ingrepp i två lägenheter. Vissa olägenheter har varit att några små toaletter inte fick användas, minskad spolning i köksavlopp, fått gå runt huset till parkering och tvättstuga då källargångarna har varit avstängda under dagtid även några gemensamma utrymmen har varit stängda. Under några

OsN
EK
[Handwritten signatures]

kvällar och helger har medlemmar och styrelse grävt och fyllt igen för att vinna tid och minska kostnaden.

Vatten och avlopp behövde endast stängas av i fastigheten under två arbetsdagar. Korskyrkans faciliteter kunde då användas.

Visst arbete återstår till kommande år.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken uppdaterades senast 2019-03-28, där åren 2019-2022 hamnade i fokus.

Föreningens underhållsplan ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen finns inga större åtgärder planerade under perioden 2020-2023. Dock ska den obligatoriska ventilationskontrollen ske under 2020/2021, då kan oförutsedda kostnader uppkomma. Det finns indikationer på problematik med köksventilationen.

Övrig föreningsinformation

Medlemsinformation har gått till medlemmarna via mejl/postfack vid 13 tillfällen under året. Internkontroll gjordes av alla lägenheter och lokalen i mitten av februari.

Det är många som har deltagit på föreningens aktivitets- och städdagar, 4/5 och 12/10.

Styrelsen inbjöd medlemmar till information 14/1 eller 16/1 angående överklagan till Mark- och miljödomstolen samt den 7/4 inför att Mark- och miljödomstolen skulle hålla syn på plats och alla som överklagat var kallade.

Vid stämman tillsattes en arbetsgrupp (utifrån en motion) för att undersöka solförhållande/värme på balkongerna. En enkät fylldes i under sommarmånaderna maj augusti där 8 av 18 beskrev klimatet.

Styrelsens medlemmar har varit delaktiga i visningar av lokaler inför kommande arbeten, byggmöten, kontroller, kontakter per telefon/mejl med projektledare etc, samt möten med medlemmar utifrån olika frågor.

Inför 2020

Visst arbete återstår av stambytet: Återställande av lägenhet nr 1 samt gjutning i entré och källargångar. Kommunen ska reliniera sista delen ut från vår fastighet till Brunnsgatan.

Enligt underhållsplanen skulle vi under 2019 skickat ut en enkät om vad föreningen vill med våra gemensamma lokaler, hobbyrum och torkrum, som är i behov av viss renovering.

Enkätundersökning kommer i stället att göras under detta år.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34 varav 26 röstberättigade.

Q-N

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

RS
G
WH
G
B
FK
EK

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	1 047	1 012	1 004	956	911
Årets resultat, tkr	52	64	-42	99	89
Balansomslutning, tkr	6 980	7 022	7 045	7 057	6 930
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	547	521	521	497	473
Driftskostnad, kr/kvm	341	337	375	324	436
Ränta, kr/kvm	40	39	49	45	39
Lån, kr/kvm	2 476	2 512	2 555	2 598	2 464
Fond för yttre underhåll, tkr	506	356	369	391	241
Soliditet (%)	26	25	24	25	24

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Senaste höjningen av avgiften gjordes 2019-01-01 med 5 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 547 kr/m².

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	199 781	91 182	355 734	1 049 224	64 245	1 760 166
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				64 245	-64 245	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			150 000	-150 000		0
Årets resultat					52 352	52 352
Belopp vid årets utgång	199 781	91 182	505 734	963 469	52 352	1 812 518

RJ
 G
 WH
 O&N
 EK
 EK

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	963 470
Årets resultat	<u>52 352</u>
	1 015 822

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 015 822</u>
	1 015 822

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

OsN
B

G
KWH
S
F
FK
EK

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 342 418	1 293 824
Övriga rörelseintäkter	3	0	18 992
Summa rörelseintäkter		1 342 418	1 312 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-673 977	-667 068
Övriga externa kostnader	5	-259 549	-89 725
Underhåll enligt plan	6	0	-163 479
Personalkostnader och arvoden	7	-122 029	-96 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 088	-155 088
Summa rörelsekostnader		-1 210 643	-1 171 607
Rörelseresultat		131 775	141 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		805	854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 228	-77 818
Summa finansiella poster		-79 423	-76 964
Resultat efter finansiella poster		52 352	64 245
Årets resultat		52 352	64 245









Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	5 801 365	5 956 453
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		844 533	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 645 898	5 956 453
Summa anläggningstillgångar		6 645 898	5 956 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 575
Övriga fordringar		5 528	4 675
Avräkningskonto HSB Södermanland		268 981	996 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 010	56 916
Summa kortfristiga fordringar		334 519	1 065 570
Summa omsättningstillgångar		334 519	1 065 570
SUMMA TILLGÅNGAR		6 980 417	7 022 023

723
 G
 WH
 ON
 G
 B
 FK
 EK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		199 781	199 781
Reservfond		91 182	91 182
Fond för yttre underhåll		505 734	355 734
Summa bundet eget kapital		796 697	646 697
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		963 470	1 049 225
Årets resultat		52 352	64 245
Summa fritt eget kapital		1 015 822	1 113 470
Summa eget kapital		1 812 519	1 760 167
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		13 888	0
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 189 792	3 530 247
Summa långfristiga skulder		3 203 680	3 530 247
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	1 697 074	1 441 475
Leverantörsskulder		122 260	161 090
Aktuella skatteskulder		3 087	3 059
Övriga skulder	13	1 482	7 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	140 315	118 536
Summa kortfristiga skulder		1 964 218	1 731 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 980 417	7 022 023

G
 WH
 OS
 B
 FK
 EL

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 61 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,18 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	1 046 733	1 011 663
Hyror	98 064	79 290
Hyresbortfall	-1 650	-300
Intäkter konsumtionsavgift	186 024	186 049
Övriga intäkter	13 247	17 121
Summa nettoomsättning	1 342 418	1 293 823

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	18 992
Summa övriga rörelseintäkter	0	18 992

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 705	4 734
Löpande underhåll	21 444	27 545
Elavgifter	94 372	86 175
Uppvärmningsavgifter	300 504	303 238
Vatten och avlopp	74 572	63 678
Sophämtning	10 356	10 176
Försäkringar	31 723	28 000
Kabel-TV/bredband	82 292	81 512
Fastighetsskötsel	15 536	14 268
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	40 762	39 722
Övriga kostnader	711	8 021
Summa driftskostnader	673 977	667 069

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	50 136	48 094
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	226
Övriga förvaltningskostnader	700	1 300
Konsultarvoden	182 500	29 161
Bankkostnader	14 625	850
Möteskostnader	2 022	1 225
Fritidsverksamhet	697	862
Överlåtelseavgift	2 326	3 377
Pantförskrivningsavgift	465	4 075
Kreditupplysning	810	405
Kontorsmaterial och trycksaker	648	150
Övriga externa kostnader	4 620	0
Summa övriga externa kostnader	259 549	89 725

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	0	163 479
Summa underhåll enligt plan	0	163 479

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner anställda	34 880	34 142
Arvode styrelse	27 300	29 120
Arvode föreningsvald revisor	2 730	2 688
Övriga arvoden	33 700	11 900
Sociala avgifter	22 419	18 398
Övriga personalkostnader	1 000	0
Summa personalkostnader och arvoden	122 029	96 248

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1961.

Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 122 483	7 122 483
Ingående anskaffningsvärde mark	120 000	120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 242 483	7 242 483
Ingående avskrivningar	-1 286 030	-1 130 942
Årets avskrivningar	-155 088	-155 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 441 118	-1 286 030
Utgående redovisat värde	5 801 365	5 956 453
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	252 000	290 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	4 814 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	244 000	206 000
Totalt taxeringsvärde	19 096 000	16 310 000

Fastighetsbeteckning: Rättstjänaren 8

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 010	56 916
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 010	56 916

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,55	2020-02-13	241 619	260 567
Stadshypotek	1,47	2021-03-01	721 554	737 862
Stadshypotek	1,43	2023-06-30	1 115 000	1 135 000
Stadshypotek	1,64	2022-12-01	1 404 346	1 419 146
Stadshypotek	1,92	2020-12-01	1 404 347	1 419 147
			4 886 866	4 971 722
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 612 218	-1 356 619
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-84 856	-84 856
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 189 792	3 530 247

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	339 424
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 462 586

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	5 762 000	5 202 000
Summa ställda säkerheter	5 762 000	5 202 000

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 697 074	1 441 475
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 697 074	1 441 475

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	876	4 428
Lagstadgade sociala avgifter	606	3 021
Summa övriga kortfristiga skulder	1 482	7 449

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	33 700	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	7 449	0
Upplupna räntekostnader	711	2 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 098	8 435
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	46 358	103 926
Avtalsplacerade betalningar	0	3 508
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 316	118 537

Nyköping den



Oskar Nilsson



Robin Jansson



Christina Söderbärg



Margareta Hodt



Robert Palm



Christina Svall

Vår revisionsberättelse har lämnats



Eva Rosén

Av föreningen vald revisor



Farrah Kamal Sedki

Av föreningen vald revisor