

# 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**

### Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 13 överlåtelse 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](http://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. Lämnat alltid namn och lägenhetsnummer, anonyma meddelanden åker i papperskorgen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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

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

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

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

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 405 705	2 491 062
Övriga rörelseintäkter		0	49 458
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 405 705</b>	<b>2 540 520</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 543 572</b>	<b>-2 708 909</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-137 867</b>	<b>-168 389</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 288	-114 270
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 288</b>	<b>-114 192</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-240 155</b>	<b>-282 581</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-240 155</b>	<b>-282 581</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-240 155</b>	<b>-282 581</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	84 832 927	85 465 604
Inventarier, verktyg och installationer	7	234 622	210 403
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 067 549</b>	<b>85 676 007</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 067 549</b>	<b>85 676 007</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>642 119</b>	<b>162 964</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		523 400	1 908 287
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>523 400</b>	<b>1 908 287</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 165 519</b>	<b>2 071 251</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 233 068</b>	<b>87 747 258</b>

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

## 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
	<b>2 405 705</b>	<b>2 512 069</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	265 786	98 403
Underhåll	8 590	174 848
	<b>274 376</b>	<b>273 251</b>

### 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
	<b>1 429 300</b>	<b>1 295 012</b>

### 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
	<b>190 649</b>	<b>499 558</b>

### 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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 352 266</b>	<b>89 352 266</b>
Ingående avskrivningar	-3 886 662	-3 253 986
Årets avskrivningar	-632 677	-632 676
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 519 339</b>	<b>-3 886 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 832 927</b>	<b>85 465 604</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 838 000	30 572 000
Taxeringsvärden mark	39 611 000	23 292 000
	<b>71 449 000</b>	<b>53 864 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

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

### 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
	<b>58 368</b>	<b>162 877</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	27 294 000	27 294 000
	<b>27 294 000</b>	<b>27 294 000</b>

### 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
			<b>12 148 875</b>	<b>15 401 875</b>
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
	<b>804 027</b>	<b>263 843</b>

## **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.

Brf Simba  
Org.nr 769610-6504

14 (14)

Stockholm 2020- -

Jörgen Lundhquist

Anders Larsson

Pär Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Henny Andersen  
Revisor