

Styrelsen för Brf Skjutskarlen i Nyköping 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 Skjutskarlen 22 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1958 i vilka man upplåter lägenheter och 1 lokal. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 16:e oktober 2018.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. På stämman deltog 15 medlemmar varav 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit:

Jonas Jegers	Ordförande	i tur att avgå
Lena Sandström	Sekreterare	i tur att avgå
Magnus Axelsson	Ledamot	vald t o m 2021
Eva Salomonsson	Ledamot	i tur att avgå
Elisabet Hedberg	Ledamot	vald t o m 2021
Sven-Olov Landqvist	Suppleant	i tur att avgå
Viktor Tylstedt	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Lena Sandström, Eva Salomonsson, Magnus Axelsson och Jonas Jegers, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit CG Andersson, Ekonomisystem i Nyköping vald av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Skjutskarlen 22 i Nyköpings kommun med adress Östra Rundgatan 6-10 och Östra Kyrkogatan 44. Husen färdigställdes år 1958 och innehåller 23 bostäder om 1 669 m², 1 lokal om 124 m², och 8 garageplatser samt 7 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök
1 st	6 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fönsterbyte	2001	Bredbandsinstallation	2001
Balkongrenovering	2003	Stambyte 2st köksstammar	2004
Byte av lägenhetsdörrar	2004	Garageportar	2006
Relining stammar	2010	Takrenovering	2011
Byte av värmeväxlare	2014	Inköp av ny tvättmaskin	2015
Installation ventiler och	2015	Indragning Fiber	2016
Installation av vattenmätarkonsoll	2019	Inglasning av balkongerna	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Lavéns	Fastighetsskötsel
A-Rengörarna	Lokalvård
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och Renhållning
Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Sven-Olov Landqvist fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts under hösten 2019 av Anticimex.

Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Vår hyresgäst, Frisersalongen, sa upp kontraktet i december 2019. De har 9 månaders uppsägningstid så styrelsen har gott hopp om att hitta en ny hyresgäst innan den tiden gått ut.

Underhåll

Investeringar och underhållsåtgärder som har utförts under året:

Installation av vattenmätarkonsoll.

Inglasning av alla balkonger.

Nya fasadlampor mot gården.

Förändring av yttre underhållsfonden under året:

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	373 688
Förändring enligt stämmobeslut för 2018 års bokslut	39 948
Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-28 394
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	70 000
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2019-12-31	455 242

Övrig föreningsinformation

Uteplatsen kommer under våren 2020 att återställas.

Nedfarten till gården kommer att asfalteras under 2020.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 29 varav 23 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	835	911	911	883	828
Årets resultat, tkr	-201	80	-108	144	-4
Balansomslutning, tkr	7 816	3 690	3 748	3 840	3 741
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	500	546	546	529	496
Driftskostnad, kr/kvm	408	378	548	397	289
Ränta, kr/kvm	38	25	27	27	36
Lån, kr/kvm	3 314	1 134	1 163	1 191	1 220
Fond för yttre underhåll, tkr	455	374	336	288	434
Soliditet (%)	16	39	36	38	35

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

Årsavgifterna höjdes senast 2016-05-01 med 300kr/lägenhet, föranlett av indragning av fiber i fastigheten. Detta innebär att kostnaden för bredband, tv och telefoni ingår i månadsavgiften. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 546 kr/m²

Styrelsen beslutade om avgiftsfri månad för januari 2019.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 057	24 935	373 688	784 911	79 934	1 432 525
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				79 934	-79 934	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			140 000	-140 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-58 446	58 446		0
Årets resultat					-201 021	-201 021
Belopp vid årets utgång	169 057	24 935	455 242	783 291	-201 021	1 231 504

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	783 291
Årets förlust	<u>-201 021</u>
	582 270

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>582 270</u>
	582 270

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 006 638	1 073 487
Övriga rörelseintäkter		5 000	3 334
Summa rörelseintäkter		1 011 638	1 076 821
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-731 846	-677 693
Övriga externa kostnader	4	-85 851	-83 038
Underhåll enligt plan	5	-28 394	-30 052
Personalkostnader och arvoden	6	-35 896	-48 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 135	-114 844
Summa rörelsekostnader		-1 081 122	-953 918
Rörelseresultat		-69 484	122 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 178	1 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 715	-44 897
Summa finansiella poster		-131 537	-42 969
Resultat efter finansiella poster		-201 021	79 934
Årets resultat		-201 021	79 934

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

6 781 984

2 766 546

Maskiner och andra tekniska anläggningar

8

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

6 781 984

2 766 546

Summa anläggningstillgångar

6 781 984

2 766 546

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1

1 738

Övriga fordringar

3 390

3 266

Avräkningskonto HSB Södermanland

772 693

696 947

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

57 810

21 687

Summa kortfristiga fordringar

833 894

723 638

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

10

200 000

200 000

Summa kortfristiga fordringar

200 000

200 000

Summa omsättningstillgångar

1 033 894

923 638

SUMMA TILLGÅNGAR

7 815 878

3 690 184

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		169 057	169 057
Reservfond		24 935	24 935
Fond för yttre underhåll		455 242	373 688
Summa bundet eget kapital		649 234	567 680

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		783 291	784 911
Årets resultat		-201 021	79 934
Summa fritt eget kapital		582 270	864 845

Summa eget kapital		1 231 504	1 432 525
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 480 181	1 448 664
Summa långfristiga skulder		5 480 181	1 448 664

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	461 484	584 497
Leverantörsskulder		476 596	67 925
Aktuella skatteskulder		4 254	0
Övriga skulder	14	15 905	17 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	145 954	139 315
Summa kortfristiga skulder		1 104 193	808 995

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		7 815 878	3 690 184
--	--	------------------	------------------

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 39 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,05 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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	834 823	910 716
Hyror	163 644	149 584
Hyresbortfall	-600	0
Intäkter konsumtionsavgift	4 560	4 560
Övriga intäkter	9 211	11 960
Summa nettoomsättning	1 011 638	1 076 820

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 381	2 748
Löpande underhåll	30 114	25 912
Elavgifter	45 823	33 597
Uppvärmningsavgifter	267 355	290 809
Vatten och avlopp	81 829	70 915
Sophämtning	22 482	21 941
Försäkringar	43 082	25 343
Kabel-TV/bredband	98 915	87 835
Fastighetsskötsel	84 199	79 814
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	39 641	37 281
Övriga kostnader	16 025	1 497
Summa driftskostnader	731 846	677 692

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	3 750	3 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	49 324	47 310
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	928
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Konsultarvoden	19 531	16 250
Möteskostnader	5 466	5 383
Fritidsverksamhet	834	0
Överlåtelseavgift	3 489	4 551
Pantförskrivningsavgift	1 860	3 626
Kreditupplysning	270	540
Kontorsmaterial och trycksaker	580	0
Inkassokostnader	47	0
Summa övriga externa kostnader	85 851	83 038

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	28 394	30 052
Summa underhåll enligt plan	28 394	30 052

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	6 000	6 000
Arvode vicevärd	26 000	30 000
Sociala avgifter	3 896	10 491
Övriga personalkostnader	0	1 800
Summa personalkostnader och arvoden	35 896	48 291

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

2019-12-31 2018-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1958.

Ingående anskaffningsvärden byggnader	5 475 482	5 475 482
Ingående anskaffningsvärde mark	240 000	240 000
Årets investeringar (Balkonger)	4 214 573	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 930 055	5 715 482
Ingående avskrivningar	-2 948 937	-2 834 093
Årets avskrivningar	-199 135	-114 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 148 072	-2 948 937
Utgående redovisat värde	6 781 983	2 766 545
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 800 000	9 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	604 000	490 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	4 172 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	193 000	163 000
Totalt taxeringsvärde	16 597 000	13 825 000

Fastighetsbeteckning: Skjutskarlen 22

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 412	56 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 412	56 412
Ingående avskrivningar enligt plan	-56 412	-56 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 412	-56 412
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	62	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 748	21 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 810	21 687

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	200 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar	200 000	200 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
Låneinstitut	%		2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,38	2021-09-30	259 580	265 580
Stadshypotek	1,9	2020-10-30	344 284	358 580
Stadshypotek	1,34	2021-06-01	533 001	545 001
Stadshypotek	1,95	2023-10-30	844 800	864 000
Stadshypotek	1,37	2022-06-01	1 980 000	0
Stadshypotek	1,51	2024-06-01	1 980 000	0
			5 941 665	2 033 161
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-329 988	-533 001
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-131 496	-51 496
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 480 181	1 448 664

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	525 984
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 284 185

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	6 019 000	2 768 000
Summa ställda säkerheter	6 019 000	2 768 000

Not 13 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)	461 484	584 497
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	461 484	584 497

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	600	1 200
Lagstadgade sociala avgifter	204	956
Medlemmars reparationsfond/inre fond	15 101	15 101
Summa övriga kortfristiga skulder	15 905	17 257

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	15 101	15 673
Uttag under året	0	-572
Utgående värde	15 101	15 101

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	6 000	5 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 500	1 420
Upplupna räntekostnader	7 670	4 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 174	73 855
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	74 609	22 213
Avtalsplacerade betalningar	0	32 517
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 953	139 316

Nyköping 2020-03-04



Jonas Jegers



Lena Sandström



Magnus Axelsson



Eva Salomonsson



Elisabeth Hedberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-12



CG Andersson

Av föreningen vald revisor
Ekonomisystem i Nyköping HB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skjutskarlen, org.nr. 719000-0930

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skjutskarlen för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skjutskarlen för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Nyköping den 14/3 2020



C G Andersson
Ekonomisystem i Nyköping HB
av föreningen vald revisor