



BRF SIMBA FÖRENINGSSTÄMMA 2021

Årsredovisning och revisionsberättelse
underhållsplan

Brf Simba

Org.nr: 769610-6504

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Simba, organisationsnummer 769610-6504, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 63 bostadsrätter och 3 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

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.

Styrelse

Ordförande

Kassör

Sekreterare

Förändringar i styrelsen under året:

Revisor

Intern

Vice intern revisor XXX

Valberedning:
XXX

Föreningen har sitt säte i NACKA.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning ombesörjs av Motiv Förvaltning AB. Rondering av fastigheten sker en gång i veckan.

Motiv Förvaltning 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 har avtalsenliga hyreshöjningar skett gällande föreningens hyresrätter.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftssänkning på 15% genomfördes från och med 1 juli 2020.

Försäljning av en av föreningens hyresrätter (lgh 1502). Köpeskilling var 2.430.000 kr.

Renovering av badrum i hyresrätt (lgh 1504).

Medlemsinformation

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

94 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåtits.

10 medlemmar har utträtt ur föreningen.

11 medlemmar har upptagits.

63 bostadsrätter

95 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 263	2 406	2 491	2 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	-667	-240	-283	-859
Reservering yttre underhållsfond (tkr)	214	214	162	162
Saldo yttre underhållsfond (tkr)	538	323	162	501
Lån per kvm yta (kr)	3 105	3 105	3 936	4 149
Hyra hyresrätter kr/kvm	1 314	1 215	0	1 202
Årsavgifter bostäder kr/kvm	497	535	566	595
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	13	18	14	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	100	106	100	0
Vattenkostnad/kvm totalyta kr	61	57	58	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	31	26	29	0
Skuldränta (%)	0.9	0.8	0.7	0
Soliditet ¹ , %	85	85	82	81

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 260 500	6 426 328	323 184	-4 707 607	-240 155	73 062 250
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			214 347			214 347
Balanseras i ny räkning				-454 502	240 155	-214 347
Upplåtelse av ny bostadsrätt	795 500	1 634 500				2 430 000
Årets resultat					-667 052	-667 052
Belopp vid årets utgång	72 056 000	8 060 828	537 531	-5 162 109	-667 052	74 825 198

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 162 109
Årets resultat	-667 052
Totalt	-5 829 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	214 347
Balanseras i ny räkning	-6 043 508
Totalt	-5 829 161

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2020

2019

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 262 715	2 405 705
Övriga rörelseintäkter	3	26 088	0
Summa Rörelseintäkter		2 288 803	2 405 705

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	4	-1 794 116	-1 624 924
Övriga externa kostnader	5	-347 083	-269 401
Avskrivningar	6	-692 860	-649 247
Summa Rörelsekostnader		-2 834 059	-2 543 572

RÖRELSERESULTAT

-545 256 **-137 867**

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-121 796	-102 288
Summa Finansiella poster		-121 796	-102 288

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-667 052 **-240 155**

RESULTAT FÖRE SKATT

-667 052 **-240 155**

ÅRETS RESULTAT

-667 052 **-240 155**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	81 995 770	82 558 439
Inventarier, verktyg och installationer	9	227 622	234 622
Pågående nyanläggningar		2 204 797	2 274 488
Summa materiella anläggningstillgångar		84 428 189	85 067 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 428 189	85 067 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		356 684	525 757
Övriga fordringar		0	57 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 154	58 368
Summa kortfristiga fordringar		399 838	642 119
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 063 470	523 400
Summa kassa och bank		3 063 470	523 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 463 308	1 165 519
SUMMA TILLGÅNGAR		87 891 497	86 233 068

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 116 828	77 686 828
Fond för yttre underhåll		537 531	323 184
Summa bundet eget kapital		80 654 359	78 010 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 162 109	-4 707 607
Årets resultat		-667 052	-240 155
Summa fritt eget kapital		-5 829 161	-4 947 762
SUMMA EGET KAPITAL		74 825 198	73 062 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	12 148 875	8 748 875
Övriga skulder		0	3 400 000
Summa långfristiga skulder		12 148 875	12 148 875
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		159 693	199 850
Skatteskulder		16 565	12 862
Övriga skulder		8 499	5 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	732 667	804 027
Summa kortfristiga skulder		917 424	1 021 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 891 497	86 233 068

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-545 256
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		692 860
Summa		147 604
Erlagd ränta		-121 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		25 808
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		242 281
Minskning av rörelseskulder		-104 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten		163 570
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-53 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Insatser		795 500
Upplåtelseavgifter		1 634 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 430 000
Årets kassaflöde		2 540 070
Likvida medel vid årets början	14	523 400
Likvida medel vid årets slut	14	3 063 470

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
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 med före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Skuldränta (%)

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

Not 2. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 827 983	1 970 118
Hyresintäkter		
Bostäder	187 940	218 700
Lokaler	20 403	24 523
Garage och p-platser	73 800	71 700
Bredband	121 015	120 664
	403 158	435 587
Övriga intäkter		
Andrahandsupplåtelseavgifter	2 364	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	29 211	0
	31 575	0
Totalt nettoomsättning	2 262 715	2 405 705

Belopp vid Överlåtelse- och pantsättningsavgifter avser även ej betalda 2019.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	26 088	0
Totalt övriga rörelseintäkter	26 088	0

Not 4. Driftkostnader	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	51 732	70 564
Uppvärmning	391 987	409 104
Vatten	239 095	221 161
Renhållning/återvinning	78 908	67 149
	761 722	767 978
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	56 250
Hiss	19 725	13 689
Brandskydd	21 575	0
	41 300	69 939
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	47 986	52 500
Fastighetsstäd	83 119	55 429
Trädgårdsskötsel	59 394	18 001
Snöröjning	27 944	38 510
Övriga köpta tjänster	1 039	62 450
	219 482	226 890
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	130 118	148 464
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	32 457	31 906
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	107 375	105 372
	139 832	137 278
Reparation och underhåll		
Portar och lås	77 491	8 590
Hiss	57 308	18 348
Tvättstuga	24 388	16 529
Gemensamma utrymmen	24 570	113 710
Bostäder	315 073	117 199
Ventilation	2 832	0
	501 662	274 376
Totalt driftkostnader	1 794 116	1 624 924

Not 5. Övriga externa kostnader	2020	2019
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	81 432	78 752
Extra ekonomisk förvaltning	13 804	5 055
	95 236	83 807
Kommunikation		
Webbsida	6 546	1 791
Övriga kostnader		
Mäklrarvode	47 300	0
Konsultarvode	3 013	0
Bankkostnader	3 711	3 349
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	40 987	0
Övriga administrativa kostnader	556	21 306
Föreningsomkostnader	126 800	145 352
Övriga externa kostnader	15 868	7 415
	238 235	177 423
Totalt övriga externa kostnader	340 017	263 021

Not 6. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	632 360	632 677
Inventarier och installationer	60 500	16 570
Totalt avskrivningar	692 860	649 247

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	122 627	100 995
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	122 627	100 995

Not 8. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	59 054 656	59 054 656
Utgående anskaffningsvärden	59 054 656	59 054 656
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 519 339	- 3 886 662
Årets avskrivningar	- 632 360	- 632 677
Utgående avskrivningar	-5 151 699	-4 519 339
Utgående redovisat värde	53 902 957	54 535 317
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	31 838 000	31 838 000
Taxeringsvärde mark	39 611 000	39 611 000
	71 449 000	71 449 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	1 449 000	1 449 000
	71 449 000	71 449 000

Anskaffningsvärde mark är 30.297.610 kr. Mark är inte föremål för avskrivning.

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	293 264	252 475
Inköp	53 500	40 789
Utgående anskaffningsvärden	346 764	293 264
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 58 642	- 42 072
Årets avskrivningar	- 60 500	- 16 570
Utgående avskrivningar	-119 142	-58 642
Utgående redovisat värde	227 622	234 622

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 424	5 340
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 730	53 028
Summa	43 154	58 368

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek 21 201908	2023-09-30	0,59 %	3 400 000	0
Nordea 3978 87 65327	2021-02-17	0,90 %	4 175 375	4 175 375
Nordea 3978 88 31176	2022-03-16	1,08 %	4 573 500	4 573 500
Nordea	2020-09-23	0,740 %	0	3 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 148 875	12 148 875
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-3 400 000
			12 148 875	8 748 875

Not 12. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 294 000	27 294 000
Summa:	27 294 000	27 294 000

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Löneskulder	99 960	97 650
Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	30 396	30 681
Upplupna räntekostnader	14 162	3 132
Förutbetalda intäkter	525 893	604 390
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 256	68 174
Summa	732 667	804 027

Not 14. Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	3 063 470	523 400
Belopp vid årets slut	3 063 470	523 400

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har föreningen i februari 2021 amorterat 2 mkr av föreningens lån. Samtidigt flyttades lånet till Stadshypotek från Nordea.

Styrelseförändring skedde 2021-03-08, XXX

Underskrifter

Nacka den 12 / 5 2021

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 12

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i Brf Simba (org.nr. 769610-6504) i Nacka kommun - den 31 maj 2021.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Simba, Nacka kommun, för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Styrelsen ansvarar 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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen 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 nedan om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med årsredovisningslagen, föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. 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.

Uttalanden

Som föreningens revisor har jag inga anmärkningar på någon del av årsredovisningen. Den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med årsredovisningslagen eller med föreningens stadgar eller årsmötesprotokoll.

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

Nacka den 12 maj 2021

Henny Andersen
Revisor

BRF SIMBA UNDERHÅLLSBUDGET 2020-2026

Kategori	Åtgärd	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
	Målning fasadputs	43 269	0	0	0	0	0
	Målning garageportar	0	0	0	14 644	0	0
Installationer	Byte, del av avloppsledning i källare	0	0	0	0	0	0
	OVK	0	0	0	0	38 875	0
	Rensning och injustering ventilationskanaler	0	0	0	0	102 905	0
Invändigt	Spolning av stammar, vart 5:e år	50 000	0	0	0	0	50 000
			0	0	0	0	0
Mark	Dagvattenbrunnar och rör	0	0	0	0	0	0
	Asfaltbeläggning garageplan och östra sidan	0	0	0	0	0	0
Tak	Översyn Taklucka	0	0	0	0	0	0
	Lagning Gesimränna	0	0	0	0	0	250 677
Totalsumma		93 269	0	0	14 644	141 780	300 677