

Årsredovisning 2019

BRF RUSTIKEN
769626-6399

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-07-10.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Rustiken 1 och Rustiken 2. Föreningen har 6 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 200 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Angelica Agnekil	Kassör
Simon Ugglå	Ordförande
Ajla Hamzic	Ledamot
Björn Johan Gustavsson	Ledamot
Robin Reicher	Ledamot
Roger Nordström	Ledamot

Valberedning

Adam Kolterud.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Berit Holmgren	Revisor
Kent Ekenmo	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2021	Fönster
2020	Trapphus Salbyvägen
2020	Radonåtgärder

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning	Prima Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen tittar på att lägga om lånen, starta en amortering samt eventuellt höja avgifterna. Styrelsen ser även över möjligheterna att anlita en teknisk förvaltare och i så fall sänka styrelsearvodet.

Förändringar i avtal

Ny leverantör för städning, Prima städ

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 472	2 428	2 366	2 358
Resultat efter fin. poster	-1 653	-2 615	-5 033	-2 362
Soliditet, %	52	51	52	58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	37 493	-	826	38 318
Upplåtelseavgifter	17 401	-	1 546	18 947
Fond, yttre underhåll	160	-	-	160
Uppskrivningsfond	7 500	-	-	7 500
Balanserat resultat	-16 264	-2 615	-	-18 879
Årets resultat	-2 615	2 615	-1 653	-1 653
<i>Eget kapital</i>	<i>43 675</i>	<i>0</i>	<i>719</i>	<i>44 393</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 879
Årets resultat	<u>-1 653</u>
Totalt	-20 533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	80
Balanseras i ny räkning	<u>-20 613</u>
	-20 533

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 472	2 428
Rörelseintäkter		46	0
Summa rörelseintäkter		2 518	2 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 905	-2 940
Övriga externa kostnader	7	-228	-179
Personalkostnader	8	-95	-93
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 195	-1 195
Summa rörelsekostnader		-3 424	-4 407
Rörelseresultat		-906	-1 979
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-748	-636
Summa finansiella poster		-748	-636
Resultat efter finansiella poster		-1 653	-2 615
Årets resultat		-1 653	-2 615

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	83 386	84 570
Maskiner och inventarier	11	38	50
Pågående projekt		0	154
Summa materiella anläggningstillgångar		83 424	84 773
Summa anläggningstillgångar		83 424	84 773
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49	6
Övriga fordringar	12	41	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	145	122
Summa kortfristiga fordringar		235	168
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 229	909
Summa kassa och bank		1 229	909
Summa omsättningstillgångar		1 464	1 077
Summa tillgångar		84 888	85 850

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 266	54 894
Uppskrivningsfond		7 500	7 500
Fond för yttre underhåll		160	160
Summa bundet eget kapital		64 926	62 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 879	-16 264
Årets resultat		-1 653	-2 615
Summa fritt eget kapital		-20 533	-18 879
Summa eget kapital		44 393	43 675
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	39 295	41 457
Summa långfristiga skulder		39 295	41 457
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		553	319
Skatteskulder		148	70
Övriga kortfristiga skulder		165	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	334	307
Summa kortfristiga skulder		1 200	718
Summa eget kapital och skulder		84 888	85 850

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rustiken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	465	510
Hysesintäkter, lokaler	139	125
Hysesintäkter, p-platser	64	57
Årsavgifter, bostäder	1 722	1 654
Övriga intäkter	129	81
Summa	2 518	2 428

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	26	38
Snöskottning	22	18
Städning	81	89
Trädgårdsarbete	16	0
Övrigt	24	0
Summa	168	144

Not 4, Reparationer	2019	2018
Balkonger	0	2
Dörrar och lås/porttele	99	17
El	0	124
Fönster	4	0
Gård/markytor	0	58
Hyseslägenheter	67	0
Kabel-tv/bredband	0	9
Reparationer	196	15
Tak	0	1 432
Trapphus/port/entr	272	0
Tvättstuga	27	7
VA	18	82
Ventilation	10	0
Värme	0	7
Summa	693	1 752

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	65	69
Sophämtning	31	47
Uppvärmning	466	455
Vatten	95	94
Summa	657	665

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	104	102
Fastighetsförsäkringar	37	38
Fastighetsskatt	77	71
Kabel-TV	13	13
Tomträttsavgälder	155	155
Summa	387	378

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	32	8
Juridiska kostnader	10	0
Kameral förvaltning	80	75
Konsultkostnader	20	24
Revisionsarvoden	20	20
Övriga förvaltningskostnader	67	53
Summa	228	179

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	2	0
Sociala avgifter	21	21
Styrelsearvoden	72	72
Summa	95	93

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	747	635
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	748	636

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	94 182	94 182
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 182	94 182
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 613	-8 429
Årets avskrivning	-1 184	-1 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 796	-9 613
Utgående restvärde enligt plan	83 386	84 570
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 624	23 283
Taxeringsvärde mark	18 162	12 103
Summa	43 786	35 386
Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	114	114
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114	114
Ingående ackumulerad avskrivning	-64	-53
Avskrivningar	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-76	-64
Utgående restvärde enligt plan	38	50
Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Övriga fordringar	40	40
Summa	41	40
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	26	0
Försäkringspremier	36	35
Förvaltning	19	0
Kabel-TV	3	0
Tomträtt	39	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	87
Summa	145	122

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ålandsbanken	2019-09-30	1,51 %	34 295	36 457
Ålandsbanken	2019-09-30	1,51 %	5 000	5 000
Summa			39 295	41 457

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	0
El	10	0
Förutbetalda avgifter/hyror	217	180
Uppvärmning	61	0
Utgiftsräntor	2	2
Vatten	16	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	126
Summa	334	307

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	41 457 086	41 457 086
Summa	41 457 086	41 457 086

Underskrifter

Stockholm, 20 - 21 - 21

Ort och datum

A Hamzic

Ajla Hamzic
Ledamot

Robin Reicher

Robin Reicher
Ledamot

Roger Nordström

Roger Nordström
Ledamot

Berit Holmgren

Berit Holmgren
Godkänd revisor

Angelica Agnekil

Angelica Agnekil
Kassör

Simon Uggla

Simon Uggla
Ordförande

Johan Gustavsson

Johan Gustavsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 12

Kent Ekenmo
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rustiken
Org.nr. 769626-6399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 12 maj 2020


Berit Holmgren
Godkänd revisor Far