

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Rådet**

712800-0176

Räkenskapsåret

2017-07-01 – 2018-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rådet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2017-12-07 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Jan Thorell	Ordförande
	Håkan Ödmark	Vice ordförande
	Jonas Sahlman	Sekreterare
	Cathrine Agdur	
	Britt Inger Vikström	

Suppleanter Mikael Andersson  
Georg Celinskis  
Stig Åsman

Revisor Gunnar Rönnevig

Suppleant Pirjo Freij

### Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet, Tomtbergaskolan 4 bebyggdes 1959/60 av Byggnadsfirman Anders Diös AB. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 175 lägenheter och 13 lokaler, varav 11 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 26 garage och 98 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

41 st. 1 rum och kök, kokvrå eller kokskåp

91 st. 2 rum och kök eller kokvrå

26 st. 3 rum och kök

13 st. 4 rum och kök

4 st. 5 rum och kök

Total bostadsyta 10.057 kvm och total lokalyta 1.002 kvm.

Taxeringsvärden	2018-06-30	2017-06-30
Markvärde	40.689.000	40.689.000
Byggnadsvärde	76.612.000	76.612.000
Totalt	117.301.000	117.301.000

## Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden och två stämmor. Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Sörskogen Konsult AB, Ann-Charlotte Hermansson. Det yttre underhållet och fastighetens städning har utförts av Balingsnäs Entreprenader KB, Conny Lilja. Bovärdens arbetsuppgifter har under året delats upp mellan styrelsen i brf Rådet, Sörskogen konsult AB, Ann-Charlotte Hermansson och Balingsnäs Entreprenader KB, Conny Lilja.

## Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna försäkring.

## Reparationer, underhåll och avskrivningar

Reparationer och fastighetsunderhåll under verksamhetsåret har uppgått till 1.300.763 kronor, föregående år uppgick de till 1.072.531 kronor. Följande större poster kan utläsas: relining av tre kombistammar kök/ badrum och två badrumsstammar 748.042 kr, byggnation av bastu och dusch 208.657 kr, renovering av tvättstuga i 7A/B 195.997 kr, arbete på gården 40.377 kr, stuprör 28.498 kr, reparationer av maskiner i tvättstugor 21.993 kr, stambyten i ett badrum 15.000 kr och övrigt underhåll 42.199 kr.

Avskrivningar har gjorts med 520.065 kronor, varav 45.828 kronor avser byggnad, 74.528 kronor avser balkonger, 14.566 kronor avser sophus, 58.420 kronor avser markanläggning, 283.742 kronor avser fönster och resterande 42.981 kronor avser maskiner och inventarier.

## Årsavgifter och hyror

Det planeras inte för någon årsavgiftsförändring. Den 1 april 2017 genomfördes en höjning av föreningens garagehyror. Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2015. Föreningens årsavgifter hade då varit oförändrade sedan januari 2007. Styrelsen fortsätter arbetet med genomgång av alla lokalhyror i fastigheten.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.


## *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har under året fortsatt med att utföra relining av stammar. In den takt arbetet fortgår kommer det ta ytterligare ca 4 år innan alla stammar är klara.

Inom 5-10 år kommer föreningen behöva byta tak på hus 5 och göra en kontroll av taket på hus 7.

Det planeras att under hösten 2018 göra en amortering av föreningens lån med 1.000.000 kr.

## **Medlemsinformation**

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt 19 överlåtelse av bostadsrätter, föregående år godkändes 19 överlåtelse. 

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>
Resultat efter finansiella poster					
tkr	309	524	-858	13	-1 424
Soliditet (%)	22,5	20,8	17,8	20,5	19,7
Värme kr per kvm	102	101	104	100	96
El kr per kvm	17	17	15	15	15
Lån kr per kvm	1 541	1 541	1 541	1 541	1 541
Vatten kr per kvm	23	22	20	19	18
Medelvärde av årsavgifter kr per kvm	453	453	453	442	431

Enheten är kronor och kvm = bostadsyta. Årsavgifterna styrs inte enbart av yta. Därför är årsavgiften per kvm inte den utdebiterade avgiften, utan ett medelvärde.

### Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	663 955	1 949 210	1 216 822	-10 462	524 200	4 343 725
Disposition av föregående års resultat:				524 200	-524 200	0
Avsättning balkongfond			172 920			172 920
Ianspråktagande av balkong			-50 000			-50 000
Årets resultat					308 557	308 557
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>663 955</b>	<b>1 949 210</b>	<b>1 339 742</b>	<b>513 738</b>	<b>308 557</b>	<b>4 775 202</b>

Årets utgående värde på fonder 1 339 742 kr består av yttre reparationsfond 25 592 kr och balkongfond 1 314 150 kr.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	513 738
årets vinst	308 557
	<b>822 295</b>
disponeras så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	351 903
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-351 903
i ny räkning överföres	822 295
	<b>822 295</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-06-30</b>	<b>-2017-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 533 956	5 446 574
Övriga rörelseintäkter		103 578	108 751
<b>Summa rörelseintäkte</b>		<b>5 637 534</b>	<b>5 555 325</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader	3	-3 701 080	-3 471 031
Övriga externa kostnader	4	-459 770	-463 144
Personalkostnader	5	-270 658	-194 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8, 9, 11	-520 065	-489 671
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 951 573</b>	<b>-4 618 822</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>685 961</b>	<b>936 503</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-38	366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 366	-412 669
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-377 404</b>	<b>-412 303</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>308 557</b>	<b>524 200</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>308 557</b>	<b>524 200</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>308 557</b>	<b>524 200</b>

## Balansräkning

Not  
1

2018-06-30

2017-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6, 7, 8, 9, 10	17 505 458	17 876 202
Maskiner och inventarier	11	138 300	8 406
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 643 758</b>	<b>17 884 608</b>

#### Summa anläggningstillgångar

17 643 758

17 884 608

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 786	1 831
Övriga fordringar		113 743	130 847
Förutbetalda kostnader		191 176	124 738
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>306 705</b>	<b>257 416</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 310 483	2 758 749
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 310 483</b>	<b>2 758 749</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 617 188</b>	<b>3 016 165</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

21 260 946

20 900 773<sub>¢</sub>

## Balansräkning

Not  
1

2018-06-30

2017-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		663 955	663 955
Upplåtelseavgifter		1 949 210	1 949 210
Fond för yttre underhåll		25 592	25 592
Balkongfond	12	1 314 150	1 191 230
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 952 907</b>	<b>3 829 987</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		513 738	-10 462
Årets resultat		308 557	524 200
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>822 295</b>	<b>513 738</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 775 202</b>	<b>4 343 725</b>

#### Långfristiga skulder

Deposition	13	94 500	94 500
Övriga skulder till kreditinstitut	14	15 500 000	15 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 594 500</b>	<b>15 594 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		95 761	97 194
Skatteskulder		30 250	59 966
Övriga skulder		49 291	42 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		715 942	762 572
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>891 244</b>	<b>962 548</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 260 946

20 900 773<sub>✓</sub>

## 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:

Byggnad	0,5% / 200 år
Markanläggningar (p-platser)	5 % / 20 år
Balkonger	1,5%/ 66 år
Sophus	1,5% / 66 år
Fönster	4% / 25 år
Maskiner och Inventarier	20% / 20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Årsavgifter	-4 552 216	-4 552 216
Hysesintäkter lokaler	-532 422	-468 692
Hysesintäkter garage och p-platser	-449 318	-425 666
	<b>-5 533 956</b>	<b>-5 446 574</b>

### Not 3 Fastighetsomkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Reparationer och underhåll	1 300 763	1 072 531
Uppvärmning	1 028 202	1 016 112
Städning	90 000	87 225
El	171 971	166 291
Vatten	227 633	216 394
Renhållning	227 046	212 675
Kabel-TV	204 998	201 486
Fastighetsskatt	292 985	289 135
Fastighetsförsäkring	103 737	148 534
Övriga fastighetskostnader	53 745	60 648
	<b>3 701 080</b>	<b>3 471 031</b>



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-07-01</b> <b>-2018-06-30</b>	<b>2016-07-01</b> <b>-2017-06-30</b>
Ekonomisk fastighetsförvaltning	190 000	187 535
Arvode fastighetsskötare	162 892	177 639
Revision	15 625	15 625
Övriga konsultarvoden	25 261	25 638
Kostnad för styrelse, stämma och städdag	14 635	15 267
Övriga förvaltningskostnader	37 235	36 443
Medlemskap	14 122	4 997
	<b>459 770</b>	<b>463 144</b>

**Not 5 Medelantalet anställda**

	<b>2017-07-01</b> <b>-2018-06-30</b>	<b>2016-07-01</b> <b>-2017-06-30</b>
Medelantalet anställda	0	0

**Not 6 Balkonger**

	<b>2017-07-01</b> <b>-2018-06-30</b>	<b>2016-07-01</b> <b>-2017-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 968 526	4 968 526
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 968 526</b>	<b>4 968 526</b>
Ingående avskrivningar	-1 114 066	-1 039 538
Årets avskrivningar	-74 528	-74 528
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 188 594</b>	<b>-1 114 066</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 779 932</b>	<b>3 854 460</b>

**Not 7 Markanläggning**

	<b>2017-07-01</b> <b>-2018-06-30</b>	<b>2016-07-01</b> <b>-2017-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 168 405	1 168 405
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 168 405</b>	<b>1 168 405</b>
Ingående avskrivningar	-576 471	-518 051
Årets avskrivningar	-58 420	-58 420
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-634 891</b>	<b>-576 471</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>533 514</b>	<b>591 934</b>

**Not 8 Sophus**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>-2018-06-30</b>	<b>-2017-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	971 090	971 090
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>971 090</b>	<b>971 090</b>
Ingående avskrivningar	-189 358	-174 792
Årets avskrivningar	-14 566	-14 566
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-203 924</b>	<b>-189 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>767 166</b>	<b>781 732</b>

**Not 9 Fönster**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>-2018-06-30</b>	<b>-2017-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 093 544	7 093 544
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 093 544</b>	<b>7 093 544</b>
Ingående avskrivningar	-1 702 452	-1 418 710
Årets avskrivningar	-283 742	-283 742
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 986 194</b>	<b>-1 702 452</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 107 350</b>	<b>5 391 092</b>

**Not 10 Byggnad och mark**

Det görs ingen avskrivning på mark.

	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 165 556	9 165 556
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 165 556</b>	<b>9 165 556</b>
Ingående avskrivningar	-3 742 572	-3 696 744
Årets avskrivningar	-45 828	-45 828
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 788 400</b>	<b>-3 742 572</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 377 156</b>	<b>5 422 984</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 612 000	76 612 000
Taxeringsvärden mark	40 689 000	40 689 000
	<b>117 301 000</b>	<b>117 301 000</b>
Bokfört värde byggnader	15 565 118	16 042 202
Bokfört värde mark	1 940 340	1 834 000
	<b>17 505 458</b>	<b>17 876 202</b>

### Not 11 Maskiner och inventarier

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	799 121	799 121
Inköp	172 875	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>971 996</b>	<b>799 121</b>
Ingående avskrivningar	-790 715	-778 128
Årets avskrivningar	-42 981	-12 587
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-833 696</b>	<b>-790 715</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>138 300</b>	<b>8 406</b>

### Not 12 Inbetalda medel balkongfond

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående balans	1 191 230	1 068 310
Inbetalningar gjorda under räkenskapsåret	172 920	172 920
Ianspråktagande för täckande av kostnader under året	-50 000	-50 000
	<b>1 314 150</b>	<b>1 191 230</b>

### Not 13 Deposition

	2018-06-30	2017-06-30
Hysesdeposition	94 500	94 500
	<b>94 500</b>	<b>94 500</b>

Enligt ett av föreningens lokalhyresavtal har hyresgästen fått betala in en deposition till föreningen.

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Lånen förfaller till betalning serare än 5 år efter förfalldatum.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Swedbank	1,007	2018-09-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank	3,2	2018-10-25	7 500 000	7 500 000
Swedbank	1,2	2019-05-24	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,820	2022-08-25	5 000 000	5 000 000
			<b>15 500 000</b>	<b>15 500 000</b> ✓

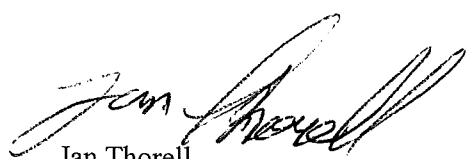
Lånet på 1.000.000 kr är ett 3-månaders lån.

Under hösten 2018 kommer föreningen att sätta om sitt lån på 7.500.000 kr till ett nytt 5-års lån. I samband med omläggningen kommer föreningen att amortera av lånet med 1.000.000 kr.

### Not 15 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	16 100 000	16 100 000
	<b>16 100 000</b>	<b>16 100 000</b>

Huddinge 2018-10-17



Jan Thorell  
Ordförande



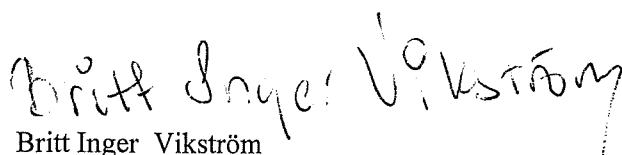
Jonas Sahlman



Håkan Ödmark

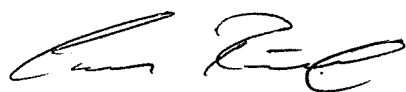


Cathrine Agdur



Britt Inger Vikström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-10-22.



Gunnar Rönnevig  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rådet

Org.nr 712800-0176

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rådet för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

#### *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 2018-06-30 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 Bostadsrättsföreningen Rådet

för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

### ***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 lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 22 oktober 2018



Gunnar Rönnestig  
Vald revisor