

37
18

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Rådet

712800-0176

Räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rådet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

På ordinarie föreningsstämma 2018-12-06 valdes följande styrelse:

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

Suppleanter Mikael Andersson
Georg Celinskis
Tobias Kvarnryd

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	2019-06-30	2018-06-30
Markvärde	58.008.000	40.689.000
Byggnadsvärde	82.511.000	76.612.000
Totalt	140.519.000	117.301.000 ✓

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och två stämma. 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 Protector Forsikring ASA.

Reparationer, underhåll och avskrivningar

Reparationer och fastighetsunderhåll under verksamhetsåret har uppgått till 1.284.956 kronor, föregående år uppgick de till 1.300.763 kronor. Följande större poster kan utläsas: relining av tre köksstammar (7A+7B+7C) och två köksstammar, en badrumsstam, två WC stammar i 5F 1.026.508 kr, byggnation av bastu, dusch och relax 60.936 kr, rör i källaren 84.291 kr, underhåll i tvättstuga 17.321 kr, arbete på gården 17.932 kr, ventilation 20.456 kr, radiatorer 12.898 kr, reparationer av maskiner i tvättstugor 4.958 kr och övrigt underhåll 39.656 kr.

Byggnationen av bastu, relax och renovering av dusch påbörjades föregående år, totalt har det kostat 269.593 kr varav bastun kostat ca. 62.000 kr.

Avskrivningar har gjorts med 511.659 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 34.575 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. I 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.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt 20 överlåtelse av bostadsrätter, föregående år godkändes 19 överlåtelse. ↙

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Resultat efter finansiella poster tkr	393	309	524	-858	13
Soliditet (%)	25,3	22,5	20,8	17,8	20,5
Värme kr per kvm	98	102	101	104	100
El kr per kvm	19	17	17	15	15
Lån kr per kvm	1 442	1 541	1 541	1 541	1 541
Vatten kr per kvm	16	23	22	20	19
Medelvärde av årsavgifter kr per kvm	453	453	453	453	442

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	1 339 742	513 738	308 557	4 775 202
Disposition av föregående års resultat:				308 557	-308 557	0
Avsättning balkongfond			172 920			172 920
Ianspråktagande av balkongfond			-50 000			-50 000
Årets resultat					392 729	392 729
Belopp vid årets utgång	663 955	1 949 210	1 462 662	822 295	392 729	5 290 851

Årets utgående värde på fonder 1 462 662 kr består av yttre reparationsfond 25 592 kr och balkongfond 1 437 070 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	822 295
årets vinst	392 729
	1 215 024

disponeras så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	421 557
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-421 557
i ny räkning överföres	1 215 024
	1 215 024

Bostadsrättsföreningen Rådet
Org.nr 712800-0176

4 (12)

37
48

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

77
8

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 553 341	5 533 956
Övriga rörelseintäkter		111 941	103 578
Summa rörelseintäkte		5 665 282	5 637 534
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-3 682 893	-3 701 080
Övriga externa kostnader	4	-483 000	-459 770
Personalkostnader	5	-303 342	-270 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8, 9, 11	-511 659	-520 065
Summa rörelsekostnader		-4 980 894	-4 951 573
Rörelseresultat		684 388	685 961
Finansiella poster			
Ränteintäkter		604	-38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 263	-377 366
Summa finansiella poster		-291 659	-377 404
Resultat efter finansiella poster		392 729	308 557
Resultat före skatt		392 729	308 557
Årets resultat		392 729	308 557

Balansräkning

Not
1

2019-06-30

2018-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	6, 7, 8, 9,		
Byggnader och mark	10	17 028 374	17 505 458
Maskiner och inventarier	11	103 725	138 300
Summa materiella anläggningstillgångar		17 132 099	17 643 758
Summa anläggningstillgångar		17 132 099	17 643 758

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 786
Övriga fordringar		93 228	113 743
Förutbetalda kostnader		203 432	191 176
Summa kortfristiga fordringar		296 660	306 705

Kassa och bank

Kassa och bank		3 482 668	3 310 483
Summa kassa och bank		3 482 668	3 310 483
Summa omsättningstillgångar		3 779 328	3 617 188

SUMMA TILLGÅNGAR

20 911 427

21 260 946 ↙

Balansräkning

Not
1

2019-06-30

2018-06-30

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	1 437 070	1 314 150
Summa bundet eget kapital		4 075 827	3 952 907

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		822 295	513 738
Årets resultat		392 729	308 557
Summa fritt eget kapital		1 215 024	822 295
Summa eget kapital		5 290 851	4 775 202

Långfristiga skulder

Deposition	13	94 500	94 500
Övriga skulder till kreditinstitut	14	14 500 000	15 500 000
Summa långfristiga skulder		14 594 500	15 594 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		199 107	95 761
Skatteskulder		22 771	30 250
Övriga skulder		109 513	49 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		694 685	715 942
Summa kortfristiga skulder		1 026 076	891 244

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 911 427

21 260 946

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% / 5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter	-4 552 216	-4 552 216
Hysesintäkter lokaler	-546 197	-532 422
Hysesintäkter garage och p-platser	-454 928	-449 318
	-5 553 341	-5 533 956

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Reparationer och underhåll	1 284 956	1 300 763
Uppvärmning	981 635	1 028 202
Städning	95 000	90 000
El	193 847	171 971
Vatten	156 030	227 633
Renhållning	256 246	227 046
Kabel-TV	208 859	204 998
Fastighetsskatt	314 315	292 985
Fastighetsförsäkring	103 325	103 737
Övriga fastighetskostnader	88 680	53 745
	3 682 893	3 701 080

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ekonomisk fastighetsförvaltning	197 917	190 000
Arvode fastighetsskötare	169 932	162 892
Revision	15 625	15 625
Övriga konsultarvoden	18 382	25 261
Kostnad för styrelse, stämma och städdag	29 714	14 635
Övriga förvaltningskostnader	41 673	37 235
Medlemskap	9 757	14 122
	483 000	459 770

Not 5 Medelantalet anställda

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Balkonger

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	4 968 526	4 968 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 968 526	4 968 526
Ingående avskrivningar	-1 188 594	-1 114 066
Årets avskrivningar	-74 528	-74 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 263 122	-1 188 594
Utgående redovisat värde	3 705 404	3 779 932

Not 7 Markanläggning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 168 405	1 168 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 168 405	1 168 405
Ingående avskrivningar	-634 891	-576 471
Årets avskrivningar	-58 420	-58 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 311	-634 891
Utgående redovisat värde	475 094	533 514

Not 8 Sophus

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	971 090	971 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	971 090	971 090
Ingående avskrivningar	-203 924	-189 358
Årets avskrivningar	-14 566	-14 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-218 490	-203 924
Utgående redovisat värde	752 600	767 166

Not 9 Fönster

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	7 093 544	7 093 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 093 544	7 093 544
Ingående avskrivningar	-1 986 194	-1 702 452
Årets avskrivningar	-283 742	-283 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 269 936	-1 986 194
Utgående redovisat värde	4 823 608	5 107 350

Not 10 Byggnad och mark

Det görs ingen avskrivning på mark.

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 165 556	9 165 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 165 556	9 165 556
Ingående avskrivningar	-3 788 400	-3 742 572
Årets avskrivningar	-45 828	-45 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 834 228	-3 788 400
Utgående redovisat värde	5 331 328	5 377 156
Taxeringsvärden byggnader	82 511 000	76 612 000
Taxeringsvärden mark	58 008 000	40 689 000
	140 519 000	117 301 000
Bokfört värde byggnader	15 088 034	15 565 118
Bokfört värde mark	1 940 340	1 940 340
	17 028 374	17 505 458

75
48

Not 11 Maskiner och inventarier

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	971 996	799 121
Inköp	0	172 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	971 996	971 996
Ingående avskrivningar	-833 696	-790 715
Årets avskrivningar	-34 575	-42 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-868 271	-833 696
Utgående redovisat värde	103 725	138 300

Not 12 Inbetalda medel balkongfond

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående balans	1 314 150	1 191 230
Inbetalningar gjorda under räkenskapsåret	172 920	172 920
Ianspråktagande för täckande av kostnader under året	-50 000	-50 000
1 437 070	1 314 150	

Not 13 Deposition

	2019-06-30	2018-06-30
Hysesdeposition	94 500	94 500
94 500	94 500	

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 mellan 3 månader och 5 år efter bokslutsdatum.

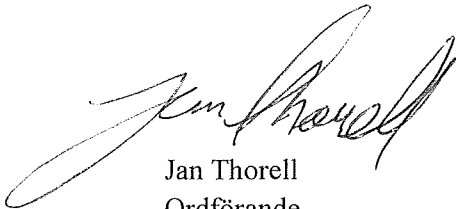
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Swedbank	1,341	2019-09-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank	1,92	2023-10-25	6 500 000	7 500 000
Swedbank	1,17	2024-05-24	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,820	2022-08-25	5 000 000	5 000 000
			14 500 000	15 500 000

Lånet på 1.000.000 kr är ett 3-månaders lån.

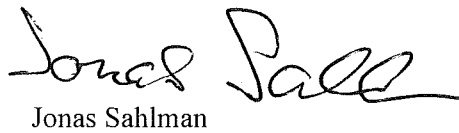
Not 15 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	16 100 000	16 100 000
	16 100 000	16 100 000

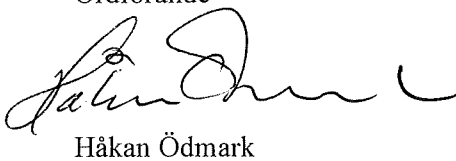
Huddinge 20190928



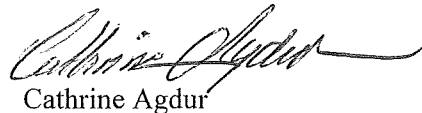
Jan Thorell
Ordförande



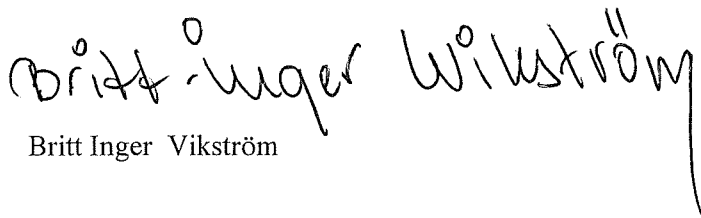
Jonas Sahlman



Håkan Ödmark



Cathrine Agdur



Britt Inger Vikström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-10-01



Gunnar Rönnevig
Revisor

BRF Rådet	RESULTAT	BUDGET	BUDGET
	2018/19	2018/19	2019/20
Årsavgifter	4 552	4 552	4 552
Hysesintäkter	1001	983	1006
Övriga intäkter	112	100	100
FASTIGHETENS INTÄKTER	5 665	5 635	5 658
Löner	206	190	210
Arvoden styrelse	33	25	35
Sociala & amf avgifter, löne skatt	65	65	70
Sotning	0	150	215
Förvaltningsarvoden	198	190	200
Arvode fastighetsskötare	170	200	200
Arvoden konsult	18	30	20
Administration övrigt	70	60	75
Städning	95	100	100
Vatten och avlopp	156	233	170
Uppvärmning	982	1050	1050
Elavgifter	194	180	200
Renhållning	256	240	260
Reparation/underhåll löpande	1285	1300	1200
Snöröjning	0	50	50
Kostnader kabel-TV	209	210	211
Försäkringar	103	102	113
Arrenden, avgälder	2	0	0
Revision	16	18	18
Övriga driftskostnader	96	60	100
Fastighetsskatt	314	300	320
FASTIGHETENS KOSTNADER	4 468	4 753	4 817
FASTIGHETENS RESULTAT	1 197	882	841
Avskrivning maskiner & inventarier	35	43	35
Avskrivning byggnad	477	477	477
Ränteintäkter, utdelning aktier	-1	0	-2
Räntekostnader fastighetslån	288	284	272
Övriga finansiella kostnader	5	5	5
FINANSIELLA INTÄKTER & KOSTNADER	804	809	787
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	393	73	54
Årets skatt	0	0	0
ÅRETS RESULT FÖRE AVSÄTTNING	393	73	54
Avgår uttag avsatta medel	-352	-352	-422
Avsatta medel fastighetsunderhåll	352	352	422
ÅRETS RESULTAT	393	73	54

Beräknade reparationer 2019/20:

Relining av 4 stammar	960
Genomgång av fläktar	60
Gården 7 A	140
Övrigt	40
Totalt	1200

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 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 1 oktober 2019



Gunnar Rönnevig
Vald revisor