

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Rådet

712800-0176

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rådet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

På ordinarie föreningsstämma 2019-12-05 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Jan Thorell	Ordförande
	Håkan Ödmark	Vice ordförande
	Jonas Sahlman	Sekreterare
	Cathrine Agdur	
	Marie Iresand	

Suppleanter Mikael Andersson
Georg Celinskis
Inger Wikström

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 99 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	2020-06-30	2019-06-30
Markvärde	58.008.000	58.008.000
Byggnadsvärde	82.511.000	82.511.000
Totalt	140.519.000	140.519.000

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och en stämma. Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av All in Accounting 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, All in Accounting AB, Ann-Charlotte Hermansson och Balingsnäs Entreprenader KB, Conny Lilja.

Försäkringar

Fastigheten är från 1/5-2020 fullvärdeförsäkrad hos Folksam, tidigare låg försäkringen hos Protector Forsikring ASA.

Reparationer, underhåll och avskrivningar

Reparationer och fastighetsunderhåll under verksamhetsåret har uppgått till 1.067.269 kronor, föregående år uppgick de till 1.284.956 kronor. Följande större poster kan utläsas: vattenskador 560.880 kr, montering av mur 378.852 kr, relining 12.515 kr, arbete på gården 37.099 kr, reparationer av maskiner i tvättstugor 25.654 kr, radiatorer 5.602 kr och övrigt underhåll 46.667 kr.

Avskrivningar har gjorts med 520.934 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 43.850 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. Alla enskilda stammar i hus 5 är gjorda, det är bara samlingsstammarna kvar att göra i hus 5. I hus 7 är de enskilda badrumsstammarna till 2-rumslägenheterna kvar och samlingsstammarna, resten är gjorda i hus 7. 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 21 överlåtelse av bostadsrätter, föregående år godkändes 20 överlåtelse.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Resultat efter finansiella poster tkr	627	393	309	524	-858
Soliditet (%)	27,3	25,3	22,5	20,8	17,8
Värme kr per kvm	97	98	102	101	104
El kr per kvm	21	19	17	17	15
Lån kr per kvm	1 442	1 442	1 541	1 541	1 541
Vatten kr per kvm	21	16	23	22	20
Medelvärde av årsavgifter kr per kvm	453	453	453	453	453

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	1 462 662	822 295	392 729	5 290 851
Disposition av föregående års resultat:				392 729	-392 729	0
Avsättning balkongfond			172 920			172 920
Ianspråktagande av balkongfond			-50 000			-50 000
Årets resultat					627 058	627 058
Belopp vid årets utgång	663 955	1 949 210	1 585 582	1 215 024	627 058	6 040 829

Årets utgående värde på fonder 1 585 582 kr består av yttre reparationsfond 25 592 kr och balkongfond 1 559 990 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 215 024
årets vinst	627 058
	1 842 082

disponeras så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	421 557
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-421 557
i ny räkning överföres	1 842 082
	1 842 082

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 6

Resultaträkning	Not	2019-07-01	2018-07-01
	1	-2020-06-30	-2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 586 513	5 553 341
Övriga rörelseintäkter		286 770	111 941
Summa rörelseintäkter		5 873 283	5 665 282
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-3 651 757	-3 682 893
Övriga externa kostnader	4	-558 668	-483 000
Personalkostnader	5	-260 782	-303 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8, 9, 10, 11	-520 934	-511 659
Summa rörelsekostnader		-4 992 141	-4 980 894
Rörelseresultat		881 142	684 388
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 232	604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 316	-292 263
Summa finansiella poster		-254 084	-291 659
Resultat efter finansiella poster		627 058	392 729
Resultat före skatt		627 058	392 729
Årets resultat		627 058	392 729

Balansräkning

Not
1

2020-06-30

2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	7, 8, 9, 10,		
Byggnader och mark	11	16 551 290	17 028 374
Maskiner och inventarier	6	106 250	103 725
Summa materiella anläggningstillgångar		16 657 540	17 132 099

Summa anläggningstillgångar

16 657 540

17 132 099

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		143 983	0
Övriga fordringar		93 228	93 228
Förutbetalda kostnader		186 101	203 432
Summa kortfristiga fordringar		423 312	296 660

Kassa och bank

Kassa och bank		5 023 122	3 482 668
Summa kassa och bank		5 023 122	3 482 668
Summa omsättningstillgångar		5 446 434	3 779 328

SUMMA TILLGÅNGAR

22 103 974

20 911 427

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		663 955	663 955
Upplåtelseavgifter		1 949 210	1 949 210
Fond för yttre underhåll		25 592	25 592
Balkongfond	12	1 559 990	1 437 070
Summa bundet eget kapital		4 198 747	4 075 827
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 215 024	822 295
Årets resultat		627 058	392 729
Summa fritt eget kapital		1 842 082	1 215 024
Summa eget kapital		6 040 829	5 290 851
Långfristiga skulder			
Deposition	13	94 500	94 500
Övriga skulder till kreditinstitut	14	14 500 000	14 500 000
Summa långfristiga skulder		14 594 500	14 594 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		633 458	199 107
Skatteskulder		35 838	22 771
Övriga skulder		48 113	109 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		751 236	694 685
Summa kortfristiga skulder		1 468 645	1 026 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 103 974	20 911 427

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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter	-4 552 216	-4 552 216
Hysesintäkter lokaler	-575 055	-546 197
Hysesintäkter garage och p-platser	-459 242	-454 928
	-5 586 513	-5 553 341

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Reparationer och underhåll	1 067 269	1 284 956
Uppvärmning	971 046	981 635
Städning	97 500	95 000
El	209 970	193 847
Vatten	214 403	156 030
Renhållning	261 437	256 246
Kabel-TV	177 846	208 859
Fastighetsskatt	331 115	314 315
Fastighetsförsäkring	114 595	103 325
Sotning	167 500	0
Övriga fastighetskostnader	39 076	88 680
	3 651 757	3 682 893

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ekonomisk fastighetsförvaltning	190 226	197 917
Arvode fastighetsskötare	194 234	169 932
Revision	16 563	15 625
Kostnader för styrelse, stämma och städdag	23 625	29 714
Övriga förvaltningskostnader	32 448	41 673
Medlemskap	14 504	9 757
Konsultarvode	87 068	18 382
	558 668	483 000

Not 5 Medelantalet anställda

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Maskiner och inventarier

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	971 996	971 996
Inköp	46 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 018 371	971 996
Ingående avskrivningar	-868 271	-833 696
Årets avskrivningar	-43 850	-34 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-912 121	-868 271
Utgående redovisat värde	106 250	103 725

Not 7 Byggnad och mark

Det görs ingen avskrivning på mark.

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 165 556	9 165 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 165 556	9 165 556
Ingående avskrivningar	-3 834 228	-3 788 400
Årets avskrivningar	-45 828	-45 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 880 056	-3 834 228
Utgående redovisat värde	5 285 500	5 331 328

Taxeringsvärden byggnader	82 511 000	82 511 000
Taxeringsvärden mark	58 008 000	58 008 000
	140 519 000	140 519 000
Bokfört värde byggnader	14 610 951	15 088 034
Bokfört värde mark	1 940 340	1 940 340
	16 551 291	17 028 374

Not 8 Markanläggning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	1 168 405	1 168 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 168 405	1 168 405
Ingående avskrivningar	-693 311	-634 891
Årets avskrivningar	-58 420	-58 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-751 731	-693 311
Utgående redovisat värde	416 674	475 094

Not 9 Fönster

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden fönster	7 093 544	7 093 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 093 544	7 093 544
Ingående avskrivningar	-2 269 936	-1 986 194
Årets avskrivningar	-283 742	-283 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 553 678	-2 269 936
Utgående redovisat värde	4 539 866	4 823 608

Not 10 Balkonger

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden balkonger	4 968 526	4 968 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 968 526	4 968 526
Ingående avskrivningar	-1 263 122	-1 188 594
Årets avskrivningar	-74 528	-74 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 337 650	-1 263 122
Utgående redovisat värde	3 630 876	3 705 404

Not 11 Sophus

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden sophus	971 090	971 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	971 090	971 090
Ingående avskrivningar	-218 490	-203 924
Årets avskrivningar	-14 566	-14 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-233 056	-218 490
Utgående redovisat värde	738 034	752 600

Not 12 Inbetalda medel balkongfond

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående balans	1 437 070	1 314 150
Inbetalningar gjorda under räkenskapsåret	172 920	172 920
lanspråktagande för täckande av kostnader under året	-50 000	-50 000
	1 559 990	1 437 070

Not 13 Deposition

	2020-06-30	2019-06-30
Hysesdeposition	94 500	94 500
	94 500	94 500

Enligt ett av föreningens lokalyresavtal 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 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Swedbank	1,429	2020-09-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank	1,92	2023-10-25	6 500 000	6 500 000
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	14 500 000

Lånet på 1.000.000 kr är ett 3-månaders lån.

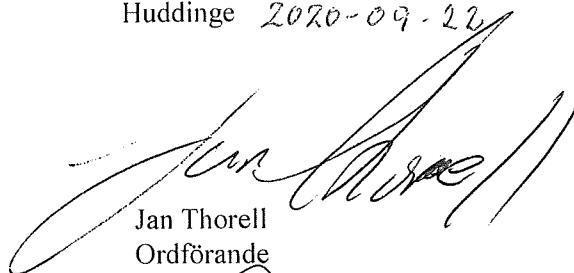
Not 15 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	16 100 000	16 100 000
	16 100 000	16 100 000

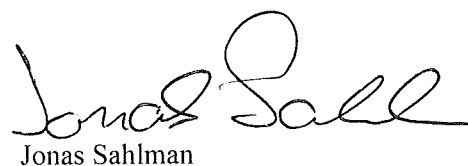
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under augusti och september 2020 har föreningen fått in 401 605 kr i försäkringsersättning gällande vattenskador som föreningen haft under år 2019/2020. Därmed blir den faktiska kostnaden för vattenskadorna 159 275 kr. Den 28/9-2020 kommer föreningen att amortera av sina lån med 1 000 000 kr.

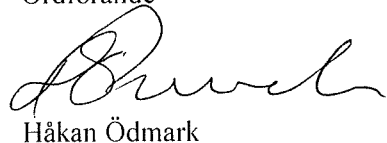
Huddinge 2020-09-22



Jan Thorell
Ordförande



Jonas Sahlman



Håkan Ödmark

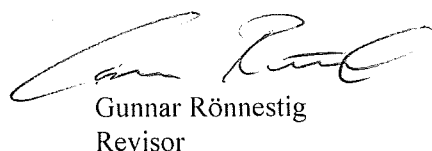


Cathrine Agdär



Mari Iresand

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-09-22



Gunnar Rönnevig
Revisor

BRF Rådet	RESULTAT 2019/20	BUDGET 2019/20	BUDGET 2020/21
Årsavgifter	4 552	4 552	4 552
Hysesintäkter	1034	1006	1070
Övriga intäkter	287	100	100
FASTIGHETENS INTÄKTER	5 873	5 658	5 722
Löner	192	210	250
Arvoden styrelse	26	35	35
Sociala & amf avgifter, löne skatt	43	70	70
Sotning/OVK	168	215	120
Förvaltningsarvoden	190	200	200
Arvode fastighetsskötare	194	200	200
Arvoden konsult	87	20	50
Administration övrigt	56	75	75
Städning	97	100	100
Vatten och avlopp	214	170	230
Uppvärmning	971	1050	1100
Elavgifter	210	200	220
Renhållning	261	260	270
Reparation/underhåll löpande	1067	1200	1200
Snöröjning	0	50	50
Kostnader kabel-TV	178	211	108
Försäkringar	115	113	125
Revision	17	18	18
Övriga driftskostnader	54	100	100
Fastighetsskatt	331	320	350
FASTIGHETENS KOSTNADER	4 471	4 817	4 871
FASTIGHETENS RESULTAT	1 402	841	851
Avskrivning maskiner & inventarier	44	35	60
Avskrivning byggnad	477	477	477
Ränteintäkter, utdelning aktier	-5	-2	-5
Räntekostnader fastighetslån	254	272	245
Övriga finansiella kostnader	5	5	5
FINANSIELLA INTÄKTER & KOSTNADER	775	787	782
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	627	54	69
Årets skatt	0	0	0
ÅRETS RESULT FÖRE AVSÄTTNING	627	54	69
Avgår uttag avsatta medel	-422	-422	-422
Avsatta medel fastighetsunderhåll	422	422	422
ÅRETS RESULTAT	627	54	69

Beräknade reparationer 2020/21:

Relining av stammar	800
Genomgång av fläktar	60
Gården 7 A	70
Grillplats	50
Upprustning av gemensamhetslokalen	100
Asfaltering	30
Slamsugning av brunnar	40
Övrigt	50
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 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020-06-30 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 2019-07-01 - 2020-06-30.

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.

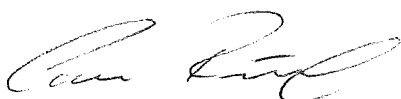
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 september 2020



Gunnar Rönnevig
Vald revisor