

Bostadsrättsföreningen Rådmannen

Org nr 789200-0469

Årsredovisning 2020

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rådmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Rådmannen 3, Sundsvall, bebyggdes 1953. Föreningen registrerades 1951-03-03. Fastigheten är belägen på Thulegatan 23 A-B i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 19 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler som upplåts med hyresrätt.

Total bostadsyta: 1 425 m²

Total lokalyta: 180 m²

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Utförda underhållsåtgärder	År
Byte av samtliga fönster och balkongdörrar mot järnvägen och Thulegatan	2013
Ombyggnad av hissar	2013
Byte till säkerhetsdörrar	2013

Beskattnings

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 54 967 kr har föreningen under året haft periodiskt underhåll för 36 631kr avseende OVK-åtgärder.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- avsluta arbetet med OVK (ventilationen) och därmed få en godkänd OVK-besiktning.
- frånga portkod o nyckel i ytterdörrarna. Bricka och porttelefon låser upp ytterdörren.
- föreslå medlemmarna byte till inglasade balkonger. Ett godkännande från medlemmarna följs av bygglovsansökan. Ges förutsättningarna kan ombyggnad tidigast påbörjas höst 2021.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	2 621 742	196 003	-312 684	-80 665	2 424 396
Avsättning till fond för yttre underhåll		70 000	-70 000		-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-150 665	150 665		-
Balansering av föregående års resultat			-80 665	80 665	-
Årets resultat				164 453	164 453
Belopp vid årets utgång	2 621 742	115 338	-312 684	164 453	2 588 849

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-312 684
Årets resultat	164 453
kronor	-148 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	45 078
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-193 309
kronor	-148 231

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande räkning.

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 139 516	1 150 567
Summa rörelseintäkter		1 139 516	1 150 567
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-648 666	-894 198
Övriga externa kostnader		-51 054	-60 783
Personalkostnader	4	-18 808	-17 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 052	-182 052
Summa rörelsekostnader		-900 580	-1 154 357
Rörelseresultat		238 936	-3 790
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 483	-76 875
Summa finansiella poster		-74 483	-76 875
Resultat efter finansiella poster		164 453	-80 665
Årets resultat		164 453	-80 665

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	4 336 170	4 505 418
Maskiner och inventarier	7	38 388	51 192
Summa materiella anläggningstillgångar		4 374 558	4 556 610
Summa anläggningstillgångar		4 374 558	4 556 610
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 995	7 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 209	64 643
Summa kortfristiga fordringar		73 204	72 073
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 276 942	994 737
Summa kassa och bank		1 276 942	994 737
Summa omsättningstillgångar		1 350 146	1 066 810
Summa tillgångar		5 724 704	5 623 420
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 621 742	2 621 742
Fond för yttre underhåll		115 338	196 003
Summa bundet eget kapital		2 737 080	2 817 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-312 684	-312 684
Årets resultat		164 453	-80 665
Summa fritt eget kapital		-148 231	-393 349
Summa eget kapital		2 588 849	2 424 396
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 830 012	2 912 784
Summa långfristiga skulder		2 830 012	2 912 784
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	82 772	82 772
Leverantörsskulder		91 231	60 874
Skatteskulder		12	62
Övriga skulder	10	999	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 829	142 532
Summa kortfristiga skulder		305 843	286 240
Summa eget kapital och skulder		5 724 704	5 623 420

Kassaflödesanalys	2020	2019
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	164 453	-80 665
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	182 052	182 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	346 505	101 387
Förändring i rörelsekapital		
Förändringar av kortfristiga fordringar	-1 131	117 516
Förändringar av leverantörsskuder	30 357	3 748
Förändring av kortfristiga skulder	-10 754	15 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	364 977	238 633
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristiga skulder	-82 772	-82 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 772	-82 772
Årets kassaflöde	282 205	155 861
Likvida medel vid årets början	994 737	838 876
Likvida medel vid årets slut	1 276 942	994 737

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnaden samt förbättringar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid avskrivningstider på 10 till 50 årig tillämpats.

Maskiner och inventarier skrivs av enligt 10 årig plan. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostadsrätter	918 252	909 264
Hyror lokaler	84 696	93 783
Hyror parkeringar	21 600	16 200
Gemensamhetsel	54 998	62 246
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 532	5 349
Kabel-TV	54 516	54 516
Solenergi	475	1 844
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 650

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Övriga intäkter	1 447	2 715
Summa	1 139 516	1 150 567

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	54 967	39 460
Periodiskt underhåll	36 631	234 864
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	78 164	76 596
Uppvärmningskostnad	232 365	239 629
Rengöring ventilation, brandskydd	0	14 125
Vatten- och avloppsavgifter	55 482	55 488
Elavgifter	49 116	82 003
Renhållning	20 746	14 146
Snöröjning	5 291	22 354
Förbrukningsinventarier/materiel	2 306	7 693
Fastighetsförsäkringar	23 307	19 907
Kabel-tv	56 280	54 910
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	34 011	33 023
Summa	648 666	894 198

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	15 997	15 997
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 811	1 327
Summa	18 808	17 324

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	8 037 763	8 037 763
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	8 037 763	8 037 763
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 892 345	-3 723 097

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Årets avskrivning	-169 248	-169 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 061 593	-3 892 345
Mark	360 000	360 000
Summa bokfört värde	4 336 170	4 505 418
Taxeringsvärde byggnader	11 027 000	11 027 000
Taxeringsvärde mark	3 999 000	3 999 000
	15 026 000	15 026 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	14 340 000	14 340 000
Lokaler	686 000	686 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 446 000	5 446 000
	5 446 000	5 446 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	128 000	128 000
Utgående anskaffningsvärden	128 000	128 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-76 808	-64 004
Årets avskrivning	-12 804	-12 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 612	-76 808
Summa bokfört värde	38 388	51 192

Not 8 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea bankkonto	776 372	494 167
Handelsbanken	500 570	500 570
Summa	1 276 942	994 737

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	3,54%	0	1 500 000	2021-04-30
Stadshypotek AB	1,75%	18 772	305 009	2022-01-30
Stadshypotek AB	1,49%	50 000	699 275	2023-06-01
Stadshypotek AB	1,21%	14 000	408 500	2024-01-30
Summa fastighetslån		82 772	2 912 784	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-82 772	
Summa långfristig del			2 830 012	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstiut uppgå till			2 498 924	

Not 10 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	999	0
Summa	999	0

Sundsvall 2021-05-10


Lars Nilsson
Ordförande


Jenny Fern


Helena Hallgren

Johan Samuelsson




Inga-Lisa Svansedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12


Anders Felländer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rådmannen, org.nr 789200-0469

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rådmannen för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Rådmannen för år 2020.

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 bostadsrättslagen.

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 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 behandlar, vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 12 maj 2021



Anders Felländer
Auktoriserad revisor