

Årsredovisning

för

BRF Rådmannen

788000-1842

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för BRF Rådmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Joacim Rodling	Ordförande
Peter Skoglund	
Pavel Tashev	
Steve Karlsson	
Maria Kallin	

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021
2022
2021
2021

Styrelsesuppleanter

Marie Fahlén

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25 och extra stämma hölls 2020-08-19 gällande ändring av föreningens stadga.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter eller av styrelsen två utsedda.

Ordinarie revisorer

Annette Nordin

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Revisorssuppleanter

Kerstin Rödén

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Valberedning

Britta Skoglund

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Chister Rödén

2020

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Rådmannen 7 byggd år 1970.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
30	Lägenheter	2010
	Lokaler	390

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av Ekoni Redovisning AB. Fastighetsskötsel har utförts av Kåjaw.

Årets investeringar och underhåll

- * Omförhandling gällande el på tre år, leverantör Skellefteå Kraft
- * Omförhandling gällande ett av föreningens lån vilket ledde till byte från Länsförsäkringar till Handelsbanken. Därmed är samtliga lån hos Handelsbanken.

Planerade investeringar och underhåll

- * Reparation av garagedfart.
- * Sätta upp tak vid källaringången vid A.
- * Byte av dörrstängare.
- * Utbyte av befintliga armaturer i källarkorridorer och passager till närvarostyrda armaturer.

Åtgärder under planering

- * Förlängning av ny ventilationskanal på vind ca 6 m till befintligt schakt för 6 st. badrum, för att flytta ytterligare en del av frånluften till aggregat LB01 (värmeväxling) i stället för att den går till evakueringsfläkt EF1.
- * Installation av porttelefonsystem vid trapphusdörrar.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 538	1 496	1 438	1 390
Resultat efter finansiella poster	224	159	143	-197
Balansomslutning	6 075	6 166	6 139	6 190
Soliditet (%)	13	9	6	4
Kassalikviditet (%)	71	63	184	175
Taxeringsvärde, tkr	9 561	9 561	7 572	7 572
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	696	682	646	617
Lån, kr/kvm	2 089	2 193	2 285	2 368

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	434 016	45 432	-81 162	159 131	557 417
Disposition av föregående års resultat:		28 683	130 448	-159 131	0
Årets resultat				223 921	223 921
Belopp vid årets utgång	434 016	74 115	49 286	223 921	781 338

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	49 286
årets vinst	223 921
	273 207
disponeras så att till yttre repfond överföres	28 683
i ny räkning överföres	244 524
	273 207

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 537 570	1 495 830
Övriga intäkter	2	6 665	2 130
		1 544 235	1 497 960
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-122 690	-111 257
Driftkostnader	4	-841 178	-878 161
Övriga kostnader	4	-66 683	-62 672
Personalkostnader	5	-54 770	-53 466
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-143 077	-155 832
Övriga rörelsekostnader		0	-1 611
		-1 228 398	-1 262 999
Rörelseresultat		315 837	234 961
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	21 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-91 916	-97 135
		-91 916	-75 830
Resultat efter finansiella poster		223 921	159 131
Resultat före skatt		223 921	159 131
Årets resultat		223 921	159 131

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

5 709 095

5 809 984

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

5 775

0

Övriga fordringar

366

389

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

8 512

8 437

14 653

8 826

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

11

101 363

50 963

Kassa och bank

249 574

296 540

Summa omsättningstillgångar

365 590

356 329

SUMMA TILLGÅNGAR

6 074 685

6 166 313

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		434 016	434 016
Fond för yttre underhåll		74 115	45 432
		508 131	479 448
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		49 286	-81 162
Årets resultat		223 921	159 131
		273 207	77 969
Summa eget kapital		781 338	557 417
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 781 062	5 044 237
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		231 340	219 340
Inre reparationsfond		2 564	2 564
Leverantörsskulder		65 846	112 142
Aktuella skatteskulder		2 208	2 208
Övriga skulder		20 571	20 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	189 756	207 951
Summa kortfristiga skulder		512 285	564 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 074 685	6 166 313

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	223 921	159 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	143 077	157 443
Betald skatt	23	6 625

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

367 021 323 199

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-5 775	8 169
Förändring av kortfristiga fordringar	-75	25 327
Förändring av leverantörsskulder	-46 296	80 879
Förändring av kortfristiga skulder	-6 078	8 529

Kassaflöde från den löpande verksamheten

308 797 446 103

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-42 188	-698 442
--	---------	----------

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-263 175	-223 800
------------------------------------	----------	----------

Årets kassaflöde

3 434 -476 139

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	347 503	823 642
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

350 937 347 503

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-4%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift för bostäder, kr/kvm

Årsavgiften genom total bostadsrättsyta.

Lån, kr/kvm

Total bankskuld genom total bostadsrätts- och lokal yta.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 399 685	1 352 327
Hyror garage	76 800	83 618
Hyror P-Platser	24 000	22 800
Hyror lokaler	37 085	37 085
	1 537 570	1 495 830
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	4 760	1 183
Pantsättningsavgift	1 905	947
	6 665	2 130

Not 3 Reparationer och underhåll

	2020	2019
Reparationer och underhåll	122 289	107 476
Reparation tvättstuga	401	3 781
	122 690	111 257

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	67 991	66 991
Inre skötsel/städ	45 830	43 715
Snö- och halkbekämpning	19 782	45 580
Utemiljö	7 432	13 636
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	1 401	0
	142 436	169 922
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	145 712	162 877
Uppvärmning	289 410	297 213
Vatten	107 637	102 038
Sophantering och återvinning	56 420	49 376
	599 179	611 504
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	35 788	33 764
Kabel Tv och Internet	33 749	32 944
	69 537	66 708
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	30 027	30 027
	30 027	30 027

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode	0	1 000
Ekonomisk förvaltning	40 076	42 506
Övriga externa kostnader	26 607	19 166
	66 683	62 672

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	43 250	39 161
Övriga anställda	0	3 525
	43 250	42 686
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 520	10 780
	11 520	10 780
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	54 770	53 466

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Avskrivning byggnad	143 077	155 832
	143 077	155 832

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Resultat vid försäljningar	0	21 305
	0	21 305

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetslån	91 893	97 135
Övriga räntekostnader	23	0
	91 916	97 135

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 558 768	6 900 708
Inköp	42 188	698 442
Försäljningar/utrangeringar	0	-40 382
Mark	479 332	479 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 080 288	8 038 100
Ingående avskrivningar	-2 228 116	-2 111 055
Försäljningar/utrangeringar	0	38 771
Årets avskrivningar	-143 077	-155 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 371 193	-2 228 116
Utgående redovisat värde	5 709 095	5 809 984
Taxeringsvärden bostäder	9 369 000	9 369 000
Taxeringsvärden lokaler	192 000	192 000
	9 561 000	9 561 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda tv-avgifter	8 512	8 437
	8 512	8 437

Not 11 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	656,0446	99 730	99 730	105 630
Länsförsäkringar		1 633	1 633	2 588
		101 363	101 363	108 218

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 153260	1,82	2023-09-01	1 440 978	1 484 978
Stadshypotek 156991	1,83	2025-03-30	231 244	269 244
Stadshypotek 153261	1,64	2022-09-01	808 550	848 550
Stadshypotek 157993	1,63	2028-09-30	2 531 630	2 660 805
			5 012 402	5 263 577
Kortfristig del av långfristig skuld			231 340	251 175

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen är 2 014 930 kr.
Lånen kommer att omförhandlas och förlängas.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 915	11 398
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 432	80 794
Förutbetalda hyresinkomster	112 409	115 759
	189 756	207 951

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	6 166 200	6 166 200
	6 166 200	6 166 200

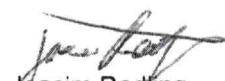
Not 15 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

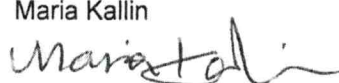
20210614
Härnösand


Joacim Rodling
Ordförande


Pavel Tashev

Peter Skoglund


Steve Karlsson


Maria Kallin


Min revisionsberättelse har lämnats


Annette Nordin
Revisor

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i

Brf Rådmannen

org nr 788000–1842

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Rådmannen för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

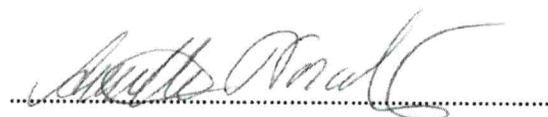
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härnösand maj 2021



Annette Nordin

Revisor