

Årsredovisning

Brf Rådmannen

Org nr 793200-1477

Styrelsen för Brf Rådmannen

avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Brf Rådmannen
Kyrkgaran 18 och Fältjägargränd 16

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att anskaffa och förvalta hus i Östersunds kommun och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämn bostadsrätt.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Rådmannen 2 i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Kyrkgatan 18 och Fältjägargränd 16. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 27 lägenheter.

Nybyggnadsår	1946
Värdeår	1946

Lägenheter

Den totala boarean (BOA) uppgår till 1 756 kvm.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 41,25 kvm

6 st. 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 55 kvm

9 st. 3rum och kök med en genomsnittlig yta av 67,3 kvm

6 st. 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 95,5 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Jämtlands länsförsäkringsbolag.

Föreningen har också avtal med Anticimex angående skadedjursbekämpning

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	11 400 000
Mark	<u>4 390 000</u>
	15 790 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en upprättad underhållsplan och utgår från den i sin långsiktiga planering

Genomfört underhåll, kr	År	Belopp
Portlås/Postbox	2018	39 tkr
Nya avloppsstammar	2017	2 300 tkr
Ny tvättmaskin	2017	44 tkr
Byte av reglerventiler och termostater, samt ny cirkulationspump	2016	105 tkr
Byte ventiler för kall o varmvatten samt cirk..pump	2016	95 tkr
Byte regleringsutrustning värme	2015	20 tkr
Byte låssystem	2015	108 tkr
Entrepertier, portar, elslutbleck	2015	245 tkr
Byte avfuktare torkrum	2014	38 tkr
Gemensam elmätning	2012	82 tkr
Torktumlare	2011	75 tkr

Framtida underhåll

Översyn av värmesystemet (fortsätter årligen), 2020 flöden samt element

Byte källarfönster 2021

Kontroll dränering 2021

Översyn lägenhets fönster, balkong-dörrar 2022

Målning fasad, balkonger, betong-plattor 2022

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Årlig avsättning baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-09-22 hos länsstyrelsen och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 37st medlemmar fördelade på 27 st medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning

Nils Erik Lindblom	Ledamot, ordf.
Tomas Nilsson	Ledamot
Andreas Eriksson	Ledamot
Johan Olsson	Ledamot (till Nov)
Ida Toutin	Suppleant, Ledamot (från Nov)
Magnus Julin	Ledamot
Catrin Selin	Suppleant

Revisorer

Torbjörn Nordin Grant Thornton

Valberedning

Per H Starlander

Lars Alnesjö

Vice värd

Ingen vicevärd utsedd hanteras i styrelsen

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 12 protokollförda möten under 2019 samt ett konstituerande möte.

Årets överlåtelse

Under året har tre överlåtelse skett.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken

som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Årets händelser

- Flertalet andrahandsuthyrningar under VM i skidskytte har fått godkännande av Styrelsen
- Styrelsen planerar för en Soprum make over, nya skyltar är beställda samt information skall ut till boende, vi måste bli bättre att SORTERA våra sopor
- Föreningen har letat efter någon som kan genomföra en ny underhållsplan, Vi är nu i dialog med OKTOPAL som kommer att offerera status uppdatering byggnad under 2020
- Fortsatt arbete med vårt värmesystem, flertal radiatorer och ventiler på element har blivit bytta.
- Justering av dörrstängare, gångjärn har skett av BB-gruppen, dock så slår sig gärna ytterdörrar när det blir kallt under vintern
- Vårt elnät för ringklockor är enligt elektriker för gammalt, inga fler åtgärder görs och boende rekommenderas köpa in egna ringklockor vid behov.
- Både vårstäddag och höststäddag har genomförts under 2019, glädjande är att antalet deltagande ökar.
- Torktumlare har fått Service under året genom Marklunds EL
- Under 2019 har övernattningslägenheten fått sig en

uppfräschning, vilket har varit mycket lyckat.

- Cyklar har blivit uppmärkta och kommer rensas ur från förrådet.
- Ett cykeltak på innergården har undersökts av styrelsen, just nu så blir det en väldigt dyr kostnad, styrelsen har däremot lagt ut ett ytterligare cykelställ.
- En storstädning av Hobbyrummet skedde under städdagen.
- Under året har två av kodlåsen blivit strömlösa, vid ett antal tillfällen, Elektriker har vad vi tror åtgärdat problemet.
- Driftsättning av dörrautomatik på två entré portar.
- Under året har viss störning framkommit från en del lägenheter, inga varningar har behövts delats ut, styrelsen skall under 2020 informera om reglerna återigen.
- En ordinarie ledamot har under året flyttat, styrelsen valde då att lyfta upp en av suppleanterna till ledamot.

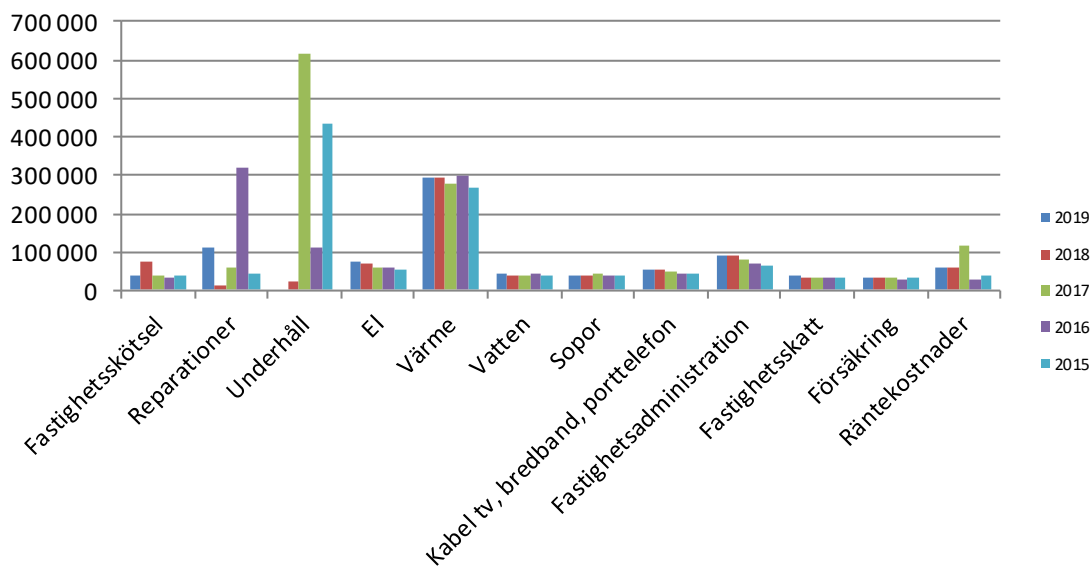
Framtida åtgärder

- Fortsatt översyn av värmesystemet, flödesmätning samt byte av ventiler kommer ske 2020
- Gamla konton och fonder från Swedbank kommer överföras till HB
- Soprum make over och bättre sopsortering genom mer information under 2020 kanske vi måste anställa en "Ove".
- Sotning av ventilationskanaler sker under 2020

Föreningens ekonomi

Föreningen visar i år ett positivt resultat på 32 tkr. Årets likvidflöde är 182 tkr, då har även amorteringar, investeringar och förändringar i rörelseresultatet beaktats. Föreningens enskilt största kostnadspost 2019 är värmekostnaden och den har minskat med cirka 2 tkr jämfört med föregående år.

Kostnadsutveckling



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 350	0	648 554	11 886	73 764	768 554
Resultatdisp enl stämman:						0
Avsättning till yttre fond			80 000	-80 000		0
Balanseras i ny räkning				73 764	-73 764	0
Årets resultat					31 577	31 577
Belopp vid årets utgång	34 350	0	728 554	5 650	31 577	800 131

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 096	1 079	1 051	1 029	1 027
Resultat efter finansiella poster, Kkr	32	74	-540	86	-175
Soliditet, %	14,97%	14,39%	12,94%	36,30%	33,52%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	577	577	565	549	549
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 492	2 518	2 543	1 120	1 156
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20	20	20	20	20
Värmekostnad per uthyrd kvm	167	168	157	169	153
Vattenkostnad per uthyrd kvm	24	21	23	24	21
Elkostnad per uthyrd kvm	43	39	33	33	32
Räntekostnader i förhållande till intäkterna	5,28%	5,42%	7,93%	2,30%	3,55%
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,32%	1,32%	2,59%	1,45%	1,79%
Fastighetens belåningsgrad, % **	102,76%	100,38%	98,16%	83,41%	84,21%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	5 650
Årets resultat	31 577
	37 227
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	25 000
I ny räkning överföres	12 227
	37 227

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1	1 096 407	1 079 177
Summa rörelseintäkter		1 096 407	1 079 177
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-724 491	-667 082
Övriga externa kostnader	3	-79 557	-74 971
Personalkostnader	4	-26 712	-26 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-176 334	-178 388
Summa rörelsekostnader		-1 007 094	-947 153
Rörelseresultat		89 313	132 024
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		200	200
Räntekostnader fastighetslån		-57 936	-58 460
Resultat efter finansiella poster		31 577	73 764
ÅRETS RESULTAT		31 577	73 764

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	4 258 760	4 404 382
Inventarier	7	100 908	131 620
		4 359 668	4 536 002
Summa anläggningstillgångar		4 359 668	4 536 002
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		0	5 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 847	51 078
		54 847	56 817
Kortfristiga placeringar			
Kortfristig placering		150 430	150 430
		150 430	150 430
Kassa och bank		778 349	596 009
Summa omsättningstillgångar		983 626	803 256
SUMMA TILLGÅNGAR		5 343 294	5 339 258

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		34 350	34 350
Yttre reparationsfond		728 554	648 554
		762 904	682 904
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		5 650	11 886
Årets resultat		31 577	73 764
		37 227	85 650
Summa eget kapital		800 131	768 554
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	4 331 250	4 376 250
		4 331 250	4 376 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	45 000	45 000
Leverantörsskulder		64 684	8 635
Skatteskulder		21	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	102 208	140 819
		211 913	194 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 343 294	5 339 258

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	89 313	132 024
Årerföring gjorda avskrivningar	176 334	178 388
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	265 647	310 412
Erhållen ränta	200	200
Erlagd ränta	-57 936	-58 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 911	252 152
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	1 970	-8 137
Kortfristiga skulder - förändring	17 459	-59 515
Kassaflöde från rörelseresultat	19 429	-67 652
Investeringsverksamheten		
Inköp anläggningstillgång	0	-39 048
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-39 048
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-45 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 000	-45 000
Årets kassaflöde	182 340	100 452
Likvida medel vid årets början	596 009	495 557
Likvida medel vid årets slut	778 349	596 009

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år	2%
Inventarier	10-20 år	10-20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 377 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 377 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden har utbetalts enligt not 4.

Spec till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 012 642	1 012 642
Eldebitering	75 957	64 222
Pant och överlåtelseavgifter	7 358	2 276
Övriga intäkter	450	37
Summa	1 096 407	1 079 177
 Not 2 Driftkostnader	 2019-01-01 2019-12-31	 2018-01-01 2018-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel o jourkostnader	-2 376	0
Snöröjning o markunderhåll	-2 948	-26 311
Städning o entrémattor	-21 972	-17 838
Material	0	-4 096
Bevakning o Besiktningskostnader	-5 694	-25 975
Övriga externa kostnader	-3 446	-1 447
Summa	-36 436	-75 667
<u>Reparationer</u>		
Reparation lokaler	-5 756	-45
Reparation gemensamma lokaler	-23 692	0
Reparation installationer	-83 447	-2 773
Reparation utvändigt	0	-4 396
Reparation tomt	0	-7 620
Summa	-112 895	-14 834
<u>Underhåll</u>		
Underhåll installationer	0	-23 834
Summa	0	-23 834
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-74 930	-67 777
Värme	-292 946	-295 309
Vatten o avlopp	-42 571	-36 866
Sophämtning	-37 493	-36 677
Kabel tv, bredband, porttelefon	-54 045	-52 570
Summa	-501 985	-489 199
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring o Anticimex	-35 996	-32 129
Fastighetsavgift bosatäder	-37 179	-31 419
Summa	-73 175	-63 548
Summa driftkostnader	-724 491	-667 082

Not 3 Övriga externa kostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	-36 875	-36 375
Bankkostnader	-3 967	-4 372
Medlemsavgifter	-800	-6 250
Konsultarvoden	-5 828	-3 602
Revisionskostnader	-13 494	-12 500
Övriga administrationskostnader	-18 593	-11 872
Summa	-79 557	-74 971
Not 4 Personalkostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-22 000	-22 000
Sociala avgifter	-4 712	-4 712
Summa	-26 712	-26 712
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar på byggnader	-145 622	-145 622
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-9 805	-8 763
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-20 907	-24 003
Summa	-176 334	-178 388
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 581 100	4 581 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 581 100	4 581 100
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 189 618	-1 043 996
Årets avskrivningar enligt plan	-145 622	-145 622
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 335 240	-1 189 618
Utgående redovisat värde	3 245 860	3 391 482
Mark	1 012 900	1 012 900
Utgående bokfört värde	4 258 760	4 404 382
Taxeringsvärden		
Byggnader	11 400 000	7 400 000
Mark	4 390 000	3 073 000
Summa	15 790 000	10 473 000
varav bostäder	15 790 000	10 473 000
Summa	15 790 000	10 473 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	309 543	270 495
Årets inköp	0	39 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 543	309 543
Ingående avskrivningar enligt plan	-177 923	-145 157
Årets avskrivningar enligt plan	-30 712	-32 766
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-208 635	-177 923
Utgående redovisat värde	100 908	131 620

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	28 238	28 128
Förutbetald kabel-tv /Bredband /Tv	12 208	11 218
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	14 401	11 732
Summa	54 847	51 078

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,15%	2020-01-30	2 188 125	2 210 625
Stadshypotek	1,48%	2022-01-30	2 188 125	2 210 625
Kortfristig del			-45 000	-45 000
Summa			4 331 250	4 376 250
Nästa års beräknade amortering			45 000	45 000
Amortering år 2-5			180 000	180 000
Amortering efter år 5			4 151 250	4 196 250
Summa skuld			4 376 250	4 421 250

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter	88 481	87 823
Upplupen ränta	2 699	4 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>11 028</u>	<u>48 151</u>
Summa	102 208	140 819

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000
Summa	4 500 000	4 500 000

Östersund / 2020

Nils Erik Lindblom
Styrelseordförande

Tomas Nilsson

Andreas Eriksson

Ida Toutin

Magnus Juhlin

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2020

Torbjörn Nordin
Grant Thornton