

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Rudtorp 6

Org.nr. 769603-7337

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rudtorp 6 som registrerades hos Bolagsverket den 1998-12-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Fastigheten Solna Rudtorp 6 förvärvades 2017-06-30. Boarea (BOA) 4790 kvm. Lokalyta (LOA) 60 Kvm. Markareal 2 140 kvm. Taxeringsvärde tkr 125 820 varav markvärde tkr 72 648 och byggnadsvärde tkr 53 172 Värdeår 1960
Fastigheten är fullvärde försäkrad med tillägg av styrelseansvarsförsäkring genom Brandkontoret.

Styrelse och revisor i början och slutet av året

Lena Norberg	Styrelseledamot och ordförande
Henric Andersson	Styrelseledamot
Per Anders Jacobsson	Styrelseledamot
Oai Gudmundsson	Styrelseledamot
Alexander Aturai	Styrelseledamot
Ann Helena Rodin	Styrelsesuppleant
Andreas John Max Howe	Styrelsesuppleant

Revisor: Auktoriserade revisor Eva Stein

Föreningsfrågor och medlemmar

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under året samt därutöver haft kontakt i ett antal föreningsfrågor. Föreningen är ur skattesyndpunkt en äkta bostadsrättsförening.

Antalet medlemmar vid tiden för fastighetsköpet	53
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	54

Vidtagit under året

- Cykelstället vid Framnäsbacken 1 har utökats.
- Föreningen har anlitat en arboristfirma som beskurit oxlarna utanför fastigheten.
- Ett omfattande arbete har genomförts för att avhysa en hyresgäst, via hyresnämnden. Hyresgästen togs dock in på sjukhus under julen 2019 och sade upp sitt kontrakt från mars 2020.
- Föreningen har tömt hyreslägenhet 28-1001, samt renoverat kök, och alla ytskikt. Den ligger nu ute för försäljning.
- Lägenhet 1-1001, tidigare hyresrätt, har omvandlats till bostadsrätt. Lägenhetens ytskikt och kök renoverades. Lägenheten såldes i april 2020.
- En översyn av ventilation, köksfläktar och brandvarnare har gjorts i hyreslägenheterna.
- Brandvarnare har köpts in för att installeras hos de boende som saknar sådan.
- Ringklockor har köpts in för att installeras hos de boende som saknar sådan.
- Styrelsen har upphandlat fibernät som ska installeras under hösten 2020.
- Utöver detta har styrelsen hanterat mer eller mindre akuta problem som dykt upp under året och försökt lösa dem med tanke på föreningens bästa.
- En del för våren 2020 planerade aktiviteter har skjutits fram till hösten 2020, på grund av Covid19-pandemin. Dessa avser en OVK-besiktning av alla lägenheter; installation av brandvarnare och ringklockor; föreningens städ dag med mingel.

Väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut

Föreningen har genom att erbjuda evakueringsbidrag lyckats friställa en uthyrd lägenhet vilken under våren 2020 uppläts med bostadsrätt. Med erhållen insats kunde föreningen lösa lånet till Erik Penser Bank.
Ytterligare hyreslägenhet har blivit vakant under våren och kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningens säte är Solna

Brf Rudtorp 6

Org.nr. 769603-7337

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 497 034	3 604 702	1 956 362
Resultat efter finansiella poster	-440 939	-3 465 407	-298 404
Soliditet (%)	55,19	55,17	53,64
Balansomslutning	178 879 117	179 338 160	178 012 983
Belåning per kvm	15 360	15 360	16 906
Årsavgift per kvm	541	541	541

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	102 563 026	147 879	262 698	-3 465 407	-4 026 509
Ökning av insatskapital	218 481	0			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			300 000		-300 000
Årets resultat					-440 939
Belopp vid årets utgång	102 781 507	147 879	562 698	-440 939	-4 767 448

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-4 326 508
Årets resultat	-440 939
	-4 767 447
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	300 000
Balanseras i ny räkning	-5 067 447
	-4 767 447

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Rudtorp 6

Org.nr. 769603-7337

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 497 034	3 604 702
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 497 034	3 604 702
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-1 314 258	-4 595 593
Övriga externa kostnader	4	-288 495	-313 648
Arbetsgivaravgifter		-14 296	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 024 505	-960 125
Summa rörelsekostnader		-2 641 554	-5 869 366
Rörelseresultat		855 480	-2 264 664
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 296 419	-1 200 743
Summa finansiella poster		-1 296 419	-1 200 743
Resultat efter finansiella poster		-440 939	-3 465 407
Resultat före skatt		-440 939	-3 465 407
Årets resultat		-440 939	-3 465 407

Brf Rudtorp 6

Org.nr. 769603-7337

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	171 285 865	172 117 865
Värdehöjande renovering		7 379 566	4 996 879
Summa materiella anläggningstillgångar		178 665 431	177 114 744

Summa anläggningstillgångar**2019-12-31****2018-12-31****Not****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		12 792	0
Övriga fordringar		-11	0
Summa kortfristiga fordringar		12 781	0

Kassa och bank

Kassa och bank		200 905	2 223 416
Summa kassa och bank		200 905	2 223 416

Summa omsättningstillgångar

213 686

2 223 416

SUMMA TILLGÅNGAR**178 879 117****179 338 160**

Brf Rudtorp 6

Org.nr. 769603-7337

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	102 781 507	102 563 026
Upplåtelseavgifter	147 879	147 879
Fond för yttre underhåll	<u>562 698</u>	<u>262 698</u>
Summa bundet eget kapital	103 492 084	102 973 603

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 326 508	-561 102
Årets resultat	<u>-440 939</u>	<u>-3 465 407</u>
Summa fritt eget kapital	-4 767 447	-4 026 509

Summa eget kapital

98 724 637 98 947 094

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	72 000 000	72 000 000
Skuld till E Penser AB		2 495 993	2 495 993
Övriga skulder		<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		79 495 993	79 495 993

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	122 735	508 149
Skatteskulder	156 730	79 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>379 022</u>	<u>307 244</u>
Summa kortfristiga skulder	658 487	895 073

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

178 879 117 179 338 160

Not

2019-12-31

2018-12-31

Brf Rudtorp 6

Org.nr. 769603-7337

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		855 480	-2 264 664
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 024 505	960 125
Erlagd ränta		-1 296 419	-1 200 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		583 566	-2 505 282
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-12 792	5 014
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		13	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-385 414	346 142
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		148 827	23 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten		334 200	-2 130 437
Investeringsverksamheten			
Värdehöjande renovering		-2 575 192	-5 125 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 575 192	-5 125 004
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		218 481	6 830 973
Upplåtelseavgifter		0	89 780
Amortering långfristiga lån		0	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		218 481	4 420 753
Årets kassaflöde		-2 022 511	-2 834 688
Likvida medel vid årets början		2 223 416	5 058 104
Likvida medel vid årets slut		200 905	2 223 416

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.Redovisningsprincip enligt K2

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 678 199	1 621 292
Hysesintäkter	1 699 008	1 864 496
Garage	62 213	66 049
Lokalhyra	2 997	16 554
P-plats	41 360	30 808
Överlåtelse- och pantavgift	1 627	5 209
Förråd	9 510	293
Övr intäkter	2 120	0
	3 497 034	3 604 701

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2019	2018
Fjärrvärme	519 326	567 063
Vatten o avlopp	67 478	68 539
El	96 986	136 252
Renhållning	82 269	85 597
Teknisk förvaltning	80 259	149 195
Städning	89 571	76 359
Rep o underhåll hr	10 375	0
Hisskötsel	61 464	137 950
Gård	28 148	3 875
Rep o underhåll	123 949	297 657
Överlåtelse o pantavgift	448	9 056
Fastighetsskatt o avgift	77 050	79 680
Fastighetsförsäkring	51 989	58 540
Abonemangsavgift ComHem	5 428	5 316
Snöröjning	13 019	13 820
Vattenskador	0	101 546
Målning trapphus	0	228 250
Nycklar	3 178	3 135
Utköp lokal	0	15 000
Stambyte	0	2 500 000
Postboxar	0	44 688
Entrétavla	0	14 075
Fastighetsjour	3 321	0
	1 314 258	4 595 593

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsmaterial	13 379	16 073
	Möteskostn	6 670	6 860
	Övrig förvaltningskostnad	6 587	18 035
	Ekonomisk förvaltning	165 086	173 397
	Bankkostnad	5 723	5 990
	Revisionsarvode	20 000	19 375
	Konsultarvoden	25 550	73 550
	Övrigt främmande tjänster	0	367
	Styrelsearvode inkl soc.avgifter	59 796	0
		<u>302 791</u>	<u>313 647</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	84 092 133	84 092 133
	Ingående anskaffningsvärde mark	89 278 192	89 278 192
	Värdehöjande renovering	<u>7 700 196</u>	<u>5 125 004</u>
	Utgående anskaffningsvärden	181 070 521	178 495 329
	Ingående avskrivningar	-1 380 585	-420 460
	Årets avskrivningar	<u>-1 024 505</u>	<u>-960 125</u>
	Utgående avskrivningar	-2 405 090	-1 380 585
	Redovisat värde	<u>178 665 431</u>	<u>177 114 744</u>

Taxeringsvärden

Mark	72 648 000	44 432 000
Byggnader	<u>53 172 000</u>	<u>41 851 000</u>
	125 820 000	86 283 000

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Danske Bank, bundet 90 dagar rta 1,41%	24 000 000	24 000 000
	Danske Bank, bundet 2020-09-22 rta 1,50%	24 000 000	24 000 000
	Danske Bank, bundet 2022-09-22 rta 1,95%	24 000 000	24 000 000
	Erik Penser Bank, bundet 2020-06-30 rta 6,00%	<u>2 495 993</u>	<u>2 495 993</u>
		74 495 993	74 495 993

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>87 000 000</u>	<u>87 000 000</u>

Not 8 Eventualförpliktelser

Inga ställda säkerheter

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Solna

Lena Norberg
Ordförande

Paul Anders Jacobsson

Oai Gudmundsson

Henric Andersson

Alexander Atturai

Min revisionsberättelse har lämnats den maj 2020.

Eva Stein
Auktoriserad revisor