Årsredovisning

för

Brf Räkan

716422-4128

Räkenskapsåret

2018–07–01 – 2019–06–30

Riksbyggen

Styrelsen för Brf Räkan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018–07–01 – 2019–06–30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-12

Föreningens fastighet, Pesarby 2:133 bebyggdes 1990-91 av Boro Nord AB och är belägen i Tierps kommun.
På fastigheten finns 11 st bostadshus innehållande 17 lägenheter i form av friliggande småhus och parhus.
Dessutom finns en friliggande föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:
17 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 1 859 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 401 444 (2 401 444) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-22 bestått av:

Ordinarie	Patrik Olsson
	Daniel Fogelqvist (avgått under året)
	Björn Sannagård
	Sebastian Berggren
	Melker Axelsson
Suppleanter	Sirpa Ekehult
	Hilkka Larsson

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Inga-Lill Ekh
Suppleant	Lillian Settler

Valberedning	Åke Perling	Sammankallande
	Agnes Blomqvist	
	Niclas Bülow Nordlund	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.
För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett under 2019
Under räkenskapsåret har föreningen sotat rören till köksfläkarna i samtliga hushåll samt undersökt brandskydden på ventilationsrör till kök.
Fläktarna i krypgrunden har servats i samtliga hushåll, då även en fläkt bytts ut.
Föreningen har bytt ut en värmepump, servat några värmepumpar samt beställt ytterligare en ny.
Föreningen har gjort rent tak och hängrännor på samtliga hus och förråd.
Föreningen har bytt ut takhuvsventilation på samtliga hus.
Föreningen har bytt ut takpannor där det behövts.
Föreningen har bytt ut isolering på vindarna på samtliga hus samt påbörjat samtal om råttproblem på vindarna.
Föreningen har behandlat påväxt av mögel på undertak på vindar.
Föreningen har påbörjat fiberinstallation.
Föreningen har påbörjat översyn av broarna vid entréerna på parhusen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 177.968 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 164.681 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåteslser är att följa Hyresnämndens praxis.Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 25 (26) st medlemmar, avgående 4 (4) och tillkommande 3(3), vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 24 (25) vid räkenskapsårets slut.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	1 183	1 183	1 183	1 184
Resultat efter finansiella poster (tkr)	188	294	588	528
Soliditet (%)	33	31	28	23
Kassalikviditet (%)	517	465	415	314
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	150	150	150	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 078	928	778	628
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	636	636	636	636
Lån kronor per kvm yta	3 506	3 635	3 764	3 947

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	1.904.503	927 625	-65 849	293 506	3 059 785
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		150.000	-150.000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			293 506	-293 506	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				187 936	187 936
Belopp vid årets utgång	1.904.503	1 077 625	77 657	187 936	3 247 721

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	77 657
årets vinst	187 936
	265 593
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	150 000
i ny räkning överföres	115 593
	265 593

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

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 183 200	1 183 200
Övriga rörelseintäkter		120	1
Summa rörelseintäkter		**1 183 320**	**1 183 201**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-529 497	-423 952
Övriga externa kostnader	5	-54 852	-53 716
Personalkostnader	6	-50 134	-40 490
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 800	-170 800
Summa rörelsekostnader		**-805 284**	**-688 958**
Rörelseresultat		**378 036**	**494 243**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 100	-200 737
Summa finansiella poster		**-190 100**	**-200 737**
Resultat efter finansiella poster		**187 936**	**293 506**
Resultat före skatt		**187 936**	**293 506**
Årets resultat		**187 936**	**293 506**

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 958 360	8 129 160
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 958 360**	**8 129 160**
Summa anläggningstillgångar		**7 958 360**	**8 129 160**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		26 327	26 327
Övriga fordringar	8	1 908 779	1 813 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	7 623	4 727
Summa kortfristiga fordringar		**1 942 729**	**1 844 764**
Summa omsättningstillgångar		**1 942 729**	**1 844 764**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 901 089**	**9 973 924**

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	10	1 904 503	1 904 503
Yttre reparationsfond		1 077 625	927 625
Summa bundet eget kapital		**2 982 128**	**2 832 128**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		77 657	-65 849
Årets resultat		187 936	293 506
Summa fritt eget kapital		**265 593**	**227 657**
Summa eget kapital		**3 247 721**	**3 059 785**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 277 358	6 517 358
Summa långfristiga skulder		**6 277 358**	**6 517 358**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	240 000	240 000
Leverantörsskulder		2 400	0
Skatteskulder		24 128	14 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	109 482	142 572
Summa kortfristiga skulder		**376 010**	**396 781**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 901 089**	**9 973 924**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens Allmäna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2).*

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter bostäder	1 183 200	1 183 200
Övriga ersättningar och intäkter	120	0
	1 183 320	**1 183 200**

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	177 968	318 567
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	164 681	0
	342 649	**318 567**

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsel	8 327	10 063
Fastighetsförsäkring	27 596	29 915
Självrisk/reparation försäkringsskador	64 663	4 019
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	61 387	61 388
Energideklarationer	24 875	0
	186 848	**105 385**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	7 510	16 724
Revisionsarvode	3 500	2 500
Förvaltningsarvode	30 589	28 893
Övriga externa tjänster/kostnader	11 710	2 125
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 543	3 474
	54 852	**53 716**

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	38 000	31 500
Sociala avgifter	12 134	8 990
	50 134	**40 490**

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	21 018 379	21 018 379
Ingående anskaffningsvärden mark	810 000	810 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 828 379**	**21 828 379**
Ingående avskrivningar	-2 470 179	-2 299 379
Årets avskrivningar	-170 800	-170 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 640 979**	**-2 470 179**
Ingående nedskrivningar	-11 229 040	-11 229 040
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-11 229 040**	**-11 229 040**
Utgående redovisat värde	**7 958 360**	**8 129 160**
Taxeringsvärden byggnader	6 597 000	6 597 000
Taxeringsvärden mark	1 588 000	1 588 000
	8 185 000	**8 185 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	4 570	4 570
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 904 209	1 809 140
	1 908 779	**1 813 710**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	7 623	4 727
	7 623	**4 727**

Not 10 Medlemsinsatser

	2019-06-30	2018-06-30
Inbetalda insatser	1 902 003	1 902 003
Upplåtelseavgifter	2 500	2 500
	1 904 503	**1 904 503**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek	3,02	2023-04-30	3 025 326	3 265 326
Stadshypotek	2,45	2021-12-30	803 900	803 900
Stadshypotek	3,26	2019-12-30	1 906 044	1 906 044
Stadshypotek	1,52	2021-10-30	782 088	782 088
			6 517 358	**6 757 358**
Kortfristig del av långfristig skuld			-240 000	-240 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 317 358 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	19 259 000	19 259 000
	19 259 000	**19 259 000**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner och arvoden	0	15 750
Upplupna sociala avgifter	0	4 949
Upplupna räntekostnader	28 282	29 894
Förskottsbetalda hyror och avgifter	81 200	81 715
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	10 264
	109 482	**142 572**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Föreningen har inget att tillägga.

Tobo 2019- 09 - 26

Sebastian Berggren

Björn Sannagård

Patrik Olsson

Melker Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 20191015

Inga-Lill Ekh
Revisor

Lillian Settler
Revisorssupplant

Revisionsberättelse för 2018-07-01-2019-06-30

Undertecknade som är valda till revisorer i Bostadsrättsföreningen Räkan, 748 50 Tobo avger härmed följande revisionsberättelse.

Vi har granskat räkenskaper samt kontrollerat klientmedelsintyget. Vi har även granskat protokollen från styrelsens sammanträden.
De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018-07-01-2019-06-30

Örbyhus 2019-10-15

Ingalill Ekh
Revisor

Lilian T. Sättler
bitr. rev.ers.