Årsredovisning

2019-09-01—2020-08-31

Brf Ruskpricken

Org nr 769610-6561

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar
= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning
= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning
= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse
= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond
= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats
= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott
= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder
= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet
= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder
= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar
= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning
= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet
= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond
= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter
= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader
= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse
= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift
= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal
= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift
= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma
= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ruskpricken, med säte i Vaxholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019–09–01 – 2020–08–31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade den 7 december 2004 fastigheten Ruskpricken 2 i Vaxholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 28 903 305 kr, inkl lagfarts och pantbrevskostnader, bankkostnader i samband med lagfartsansökan samt arvode till vårt ombud (Delta Advokatbyrå).
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

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

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 mars 2004.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade den 7 december 2004 fastigheten Ruskpricken 2 i Vaxholms kommun.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen RUSKPRICKEN 2 i Vaxholm. Markareal för tomten uppgår till 4140 kvadratmeter på fri och egen grund. Lägenhetsytorna uppgår till 1 977 kvadratmeter. Byggnaderna som ursprungligen uppfördes 1986 innehåller totalt 30 bostadslägenheter, källarförråd, två tvättstugor. Till fastigheten tillhör även en avgiftsfri parkering. Av bostadslägenheterna var vid verksamhetsårets slut 29 upplåtna med bostadsrätt till medlemmar i föreningen, 1 var upplåten med hyresrätt.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är sedan 2004-12-22 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring i egenskap av fastighetsägare, samt ansvarsförsäkring för styrelsen så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetsavgift
Kommunal fastighetsavgift är 1 429 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 34 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 800 000 kr och markvärde 14 400 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 december 2004.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 695 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 januari 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ivan Klack
	David Isakson
	Stephan Lejnell
	Peter Karlsson
	Christoffer Nyh
Suppleant	Ulrika Ståhl

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor
Föreningen upphandlar revisortjänsten av Allegretto Revision AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Banker, lån och ekonomi

Finansiering Solelsprojekt:
Kontraktsumman avs. IMD *170 000:-* och kontraktsumman avs. Solel + *950 000:-*
Totalt 1 120 000 SKR exkl. moms. har BRF finansierat själv med eget sparkapital.
BRF har ansökt om statligt stöd (ekonomiskt 20 % av kontraktsumman) avseende solelsanläggningen enligt regeringsbeslut.
Kontraktsumman , inkl. projektering ,material, arbete: *Belopp = - 1 185 000 SKR*
Bidragssumma som sökts; 24/9 2019 = *237 000 SKR*

Tomt, trädgård, gångvägar

Föreningen har haft en gemensam höststädning (Nov 2019). Gemensam vår-/sommarstädning har inte genomförts p.g.a. Corona. Trädgårdsgruppen, har däremot arbetat kontinuerligt under våren och sommaren i mindre grupper med planering av planteringar, vattning, och trimning av häckar etc. under hela våren/sommaren.

Bostadshus
Föreningen har genomfört projektet ” ***Solel*** ” som omfattar **två st** delar:
IMD (Individuell mätning och debitering) samt *Installationn av Solceller på yttertak*
Hus 27 och Hus 29 i enighet med stämmobeslut från extra stämma som genomfördes den 14 sept. 2019.

Kontrakt avs. IMD undertecknades mellan; Sol-och Energiteknink AB och BRF Ruskpricken den 2019-10-08
Kontraktsumma: ***170 000:- SKR*** exkl. moms.

Kontrakt avs. SOLEL undertecknades mellan:
Sol-och Energiteknink AB och BRF Ruskpricken den 2019-11-12
Kontraktsumma: ***950 000 :- SKR*** exkl. moms.

Projekt IMD
Projektet påbörjades den 12:e Februari 2020 i Hus 27, 29 rivning samt installation nya elmätare.
Uppsägning av samtliga el-abonnemang. 30 st. lägenheter.
Den 9:e Mars 2020 överlämnades i-drifttaget projekt till BRF Ruskpricken.

Projekt SOLEL
Projektet påbörjades den 3:e Juni 2020-03-06 och togs i drift 2020-08-06.

Officiellt överlämnande av båda projekten till BRF Ruskpricken gjordes
Garantitiden för (5 år) Start: 2020-11-09 t.o.m. 2025-11-09

Medlemsinformation
Föreningen har per 2020-08-31 totalt 40 medlemmar fördelade på 30 lägenheter. 2019-08-31 var medlemsantalet 40.

Flerårsöversikt (kr)	**2019/20**	**2018/19**	**2017/18**	**2016/17**
Nettoomsättning	1 431 944	1 400 880	1 402 781	1 404 480
Resultat efter finansiella poster	78 261	-8 827	344 411	212 062
Soliditet (%)	69,87	69,85	69,70	69,16
Balansomslutning	31 233 054	31 138 696	31 216 683	30 960 098
Fastighetslån/kvm vid årets slut	4 620	4 638	4 673	4 706
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,97	1,27	1,47	1,60
Årsavgift per kvm	695	695	695	695

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)
Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 225 466	3 806 387	919 560	-1 192 920	-8 827	**21 749 666**
Disposition av föregående års resultat:			339 792	-202 244	8 827	**146 375**
I anspråkstagande			-146 375			**-146 375**
Årets resultat					78 261	**78 261**
Belopp vid årets utgång	**18 225 466**	**3 806 387**	**1 112 977**	**-1 395 164**	**78 261**	**21 827 927**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 395 164
årets vinst	78 261
	-1 316 903

behandlas så att	
Avsättning yttre underhållsfond	339 792
I anspråkstagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-1 656 695
	-1 316 903

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

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 423 955	1 400 880
Övriga rörelseintäkter		7 989	0
Summa rörelseintäkter		**1 431 944**	**1 400 880**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-986 040	-1 082 287
Personalkostnader		-60 194	-48 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-219 299	-162 643
Summa rörelsekostnader		**-1 265 533**	**-1 293 256**
Rörelseresultat		**166 411**	**107 624**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 150	-116 451
Summa finansiella poster		**-88 150**	**-116 451**
Resultat efter finansiella poster		**78 261**	**-8 827**
Årets resultat		**78 261**	**-8 827**

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	27 612 613	27 747 269
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 600 168	268 423
Summa materiella anläggningstillgångar		**29 212 781**	**28 015 692**
Summa anläggningstillgångar		**29 212 781**	**28 015 692**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	298 726	462 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 873	23 864
Summa kortfristiga fordringar		**325 599**	**485 998**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 694 674	2 637 006
Summa kassa och bank		**1 694 674**	**2 637 006**
Summa omsättningstillgångar		**2 020 273**	**3 123 004**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 233 054**	**31 138 696**

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 031 853	22 031 853
Fond för yttre underhåll		1 112 977	919 560
Summa bundet eget kapital		**23 144 830**	**22 951 413**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 395 164	-1 192 920
Årets resultat		78 261	-8 827
Summa fritt eget kapital		**-1 316 903**	**-1 201 747**
Summa eget kapital		**21 827 927**	**21 749 666**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 10	9 133 210	9 169 870
Summa långfristiga skulder		**9 133 210**	**9 169 870**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 563	33 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	190 354	185 507
Summa kortfristiga skulder		**271 917**	**219 160**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 233 054**	**31 138 696**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Byggnadsinventarier och standardförbättringar	20 år
Installationer	25 år
Maskininventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	**2018-09-01 -2019-08-31**
Årsavgifter	1 307 712	1 307 712
Hyror bostäder	93 168	93 168
Elavgifter	23 075	0
	1 423 955	**1 400 880**

Not 3 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Trädgårdsskötsel	5 504	27 470
Snöröjning/sandning	85 863	82 000
Trivselåtgärder	1 218	1 325
Städning	66 316	51 006
Hiss serviceavtal	32 757	30 165
Besiktning	2 488	2 359
Reparationer	91 986	160 502
Planerat underhåll	51 697	204 318
Fastighetsel	211 432	121 708
Vatten- och avlopp	138 481	122 000
Avfallshantering	66 624	58 399
Fastighetsförsäkring	37 986	37 076
Bredband och TV	38 592	36 452
Fastighetsskatt	42 870	40 110
Förbrukningsinventarier	2 790	4 481
Förbrukningsmaterial	11 031	8 473
Kontorsmaterial	9 191	5 363
Trycksaker	838	4 431
Revisionsarvode	17 219	16 312
Föreningsstämma/styrelsemöte	16 235	7 044
Ekonomisk förvaltning	43 976	44 060
Avgifter Bolagsverket	700	600
Övriga förvaltningskostnader	1 200	7 500
Serviceavg till branschorgan	4 850	4 760
Bankkostnader	4 196	3 339
Övriga externa tjänster	0	1 035
	986 040	**1 082 288**

Not 4 Byggnader och mark

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 609 898	29 609 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 609 898**	**29 609 898**
Ingående avskrivningar	-1 862 629	-1 727 973
Årets avskrivningar	-134 656	-134 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 997 285**	**-1 862 629**
Utgående redovisat värde	**27 612 613**	**27 747 269**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	481 674	405 524
Inköp	1 416 388	76 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 898 062**	**481 674**
Ingående avskrivningar	-213 251	-185 264
Årets avskrivningar	-84 643	-27 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-297 894**	**-213 251**
Utgående redovisat värde	**1 600 168**	**268 423**

Not 6 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordran	83 716	41 166
Klientkonto hos Fastum AB	215 010	420 639
Övriga	0	329
	298 726	**462 134**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
TV	3 038	3 039
Försäkring	10 485	10 485
Hiss service	11 209	10 340
Bredband	2 140	0
	26 872	**23 864**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek 174408	0,800	2020-04-27	0	2 875 410
Stadshypotek 175136	0,800	2020-04-29	0	987 500
Stadshypotek 183240	0,804	2020-05-29	0	1 911 780
Swedbank 2659782813	0,868	rörligt	0	3 395 180
Stadshypotek 218665	0,825	2020-10-28	3 418 000	0
Stadshypotek 270078	0,921	2021-04-27	2 845 690	0
Stadshypotek 271267	0,930	2021-04-29	977 500	0
Stadshypotek 280028	1,083	2021-05-31	1 892 020	0
			9 133 210	**9 169 870**

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förskott hyra/avgifter	126 744	116 644
Hyres- och avgiftsfordringar	0	5 077
Avfall	8 001	8 935
Vatten och avlopp	22 880	19 550
El	6 886	9 766
Ränta	6 044	5 914
Revision	15 500	15 500
Städ	4 298	4 121
	190 353	**185 507**

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	17 800 000	17 800 000
	17 800 000	**17 800 000**

Vaxholm

Ivan Klack David Isakson

Peter Karlsson Stephan Lejnell

Christoffer Nyh

Min revisionsberättelse har lämnats

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor