Årsredovisning

för

BRF Rådmannen

788000-1842

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för BRF Rådmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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		***Valda t.o.m. årsstämman***
Torbjörn Sollander	Ordförande	2020
Peter Skoglund		2021
Joacim Rodling		2020
Steve Karlsson		2021
Maria Kallin		2020
Styrelsesuppleanter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Marie Fahlén		2020
Annelie Lundqvist	Avsade sig uppdraget 2019-06-25	2020

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

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

Ordinarie revisorer	***Valda t.o.m. årsstämman***
Sven-Arne Staflund	2020
Revisorssuppleanter	***Valda t.o.m. årsstämman***
Kerstin Rödén	2020
Valberedning	***Valda t.o.m. årsstämman***
Britta Skoglund	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

* Utbyte av gamla lägenhetsdörrar till nya säkerhetsklassade dörrar typ Daloc S43 Security door RC3 med nya postboxar i trapphusen.
* Utbyte av gamla låssystemet till nytt låssystem typ ILOQ med programmerbara nycklar.
* Underhållsrengöring av byggnadens hela avloppssystem enligt underhållsplan.
* Ombyggnad av uteplats som kompletterats med trallgolv och nya utemöbler.
* Evakueringsfläkt EV1 på tak hus 1 del 1 utbytt.

Planerade investeringar och underhåll

* Utbyte av befintliga armaturer i källarkorridorer, passager och slussar tillmoderna närvarostyrda led-armaturer. Även utbyte av lysrörsarmaturer i tvättstuga planeras.

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.

Skadeståndstalan mot föreningens styrelse

I anslutning till försäljning av sin lägenhet, ansåg ägaren av lägenheten att styrelsen orsakat att försäljningen blev försenad. Beroende på förseningen anförde ägaren, via sitt juridiska ombud, att lägenheten fått säljas till ett lägre pris och att det blev dubbla boendekostnader. Ägarens juridiska ombud förde därför skadeståndstalan hos Ångermanlands Tingsrätt.
Föreningen har styrelseansvarsförsäkring hos Trygg Hansa vars jurister förde styrelsens talan i målet. Skadeståndet bestreds och yrkandet ogillades till fullo av Tingsrätten och enligt domslutet även ersätta styrelsens och dess ombuds rättegångskostnader.
Domen överklagades av motparten till Hovrätten och Högsta domstolen men ingen av domstolarna beviljade prövningstillstånd varför Tingsrättens dom nu är slutgiltigt fastställd.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Radonmätning

Mätningar av radonhalt har utförts i fastigheten med en mätperiod fr.o.m 2019-11-14 till 2020-03-01 i enlighet med strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning. Resultatet är lägre än referensnivån 200 Bq/kubikmeter. Ärendet är enligt besked från kommunen 2020-03-25 avslutat (diarienummer SAM-2019-2903). Not. Samtliga 24 st mätsensorer redovisade ett årsmedelvärde på radongashalten som <30 Bq/kubikmeter.

Flerårsöversikt (tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	1 496	1 438	1 390	1 369
Resultat efter finansiella poster	159	143	-197	-112
Balansomslutning	6 166	6 139	6 190	6 841
Soliditet (%)	9	6	4	7
Kassalikviditet (%)	63	184	175	184
Taxeringsvärde, tkr	9 561	7 572	7 572	7 864
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	682	646	617	615
Lån, kr/kvm	2 193	2 285	2 368	2 443

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	22 716	-201 074	142 628	**398 286**
Disposition av föregående års resultat:		22 716	119 912	-142 628	**0**
Årets resultat				159 131	**159 131**
Belopp vid årets utgång	**434 016**	**45 432**	**-81 162**	**159 131**	**557 417**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-81 162
årets vinst	159 131
	77 969
disponeras så att	
till yttre repfond överföres	28 683
i ny räkning överföres	49 286
	77 969

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 495 830	1 437 890
Övriga intäkter	2	2 130	6 046
		1 497 960	**1 443 936**
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-111 257	-112 004
Driftkostnader	4	-878 161	-819 793
Övriga kostnader	4	-62 672	-61 414
Personalkostnader	5	-53 466	-48 592
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-155 832	-139 771
Övriga rörelsekostnader		-1 611	0
		-1 262 999	**-1 181 575**
Rörelseresultat		**234 961**	**262 361**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	21 305	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-97 135	-119 733
		-75 830	**-119 733**
Resultat efter finansiella poster		**159 131**	**142 628**
Resultat före skatt		**159 131**	**142 628**
Årets resultat		**159 131**	**142 628**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	5 809 984	5 268 985
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
		5 809 984	**5 268 985**
Summa anläggningstillgångar		**5 809 984**	**5 268 985**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 169
Aktuella skattefordringar		0	4 417
Övriga fordringar		389	389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	8 437	33 764
		8 826	**46 739**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	50 963	419 258
Kassa och bank		296 540	404 384
Summa omsättningstillgångar		**356 329**	**870 381**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 166 313**	**6 139 366**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		434 016	434 016
Fond för yttre underhåll		45 432	22 716
		479 448	**456 732**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-81 162	-201 074
Årets resultat		159 131	142 628
		77 969	**-58 446**
Summa eget kapital		**557 417**	**398 286**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 044 237	5 268 037
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		219 340	214 880
Inre reparationsfond		2 564	2 564
Leverantörsskulder		112 142	31 263
Aktuella skatteskulder		2 208	0
Övriga skulder		20 454	18 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	207 951	205 630
Summa kortfristiga skulder		**564 659**	**473 043**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 166 313**	**6 139 366**

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		159 131	142 628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		157 443	139 771
Betald skatt		6 625	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**323 199**	**282 399**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 169	-6 941
Förändring av kortfristiga fordringar		25 327	-33 764
Förändring av leverantörsskulder		80 879	11 864
Förändring av kortfristiga skulder		8 529	15 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**446 103**	**268 696**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-698 442	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-223 800	-219 881
Årets kassaflöde		**-476 139**	**48 815**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		823 642	774 827
Likvida medel vid årets slut		**347 503**	**823 642**

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 medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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

	2019	2018
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 352 327	1 294 133
Hyror garage	83 618	81 135
Hyror P-Platser	22 800	21 600
Hyror lokaler	37 085	41 022
	1 495 830	**1 437 890**
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	1 183	4 652
Pantsättningsavgift	947	1 394
	2 130	**6 046**

Not 3 Reparationer och underhåll

	2019	2018
Reparationer och underhåll	107 476	112 004
Reparation tvättstuga	3 781	0
	111 257	**112 004**

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	66 991	61 468
Inre skötsel/städ	43 715	42 290
Snö- och halkbekämpning	45 580	35 920
Utemiljö	13 636	1 635
	169 922	**141 313**
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	162 877	154 673
Uppvärmning	297 213	287 050
Vatten	102 038	99 168
Sophantering och återvinning	49 376	48 175
	611 504	**589 066**
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	33 764	33 766
Kabel Tv och Internet	32 944	32 246
	66 708	**66 012**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	30 027	23 402
	30 027	**23 402**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode	1 000	0
Ekonomisk förvaltning	42 506	40 377
Övriga externa kostnader	19 166	21 038
	62 672	**61 415**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	**2018**
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	39 161	30 960
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	2 500
Övriga anställda	3 525	5 500
	42 686	**38 960**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 780	9 632
	10 780	**9 632**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**53 466**	**48 592**

Not 6 Avskrivningar

	2019	**2018**
Avskrivning byggnad	155 832	139 771
	155 832	**139 771**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	**2018**
Resultat vid försäljningar	21 305	0
	21 305	**0**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	**2018**
Räntekostnader för fastighetslån	97 135	119 733
	97 135	**119 733**

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 900 708	6 900 708
Inköp	698 442	0
Försäljningar/utrangeringar	-40 382	0
Mark	479 332	479 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 038 100**	**7 380 040**
Ingående avskrivningar	-2 111 055	-1 971 284
Försäljningar/utrangeringar	38 771	0
Årets avskrivningar	-155 832	-139 771
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 228 116**	**-2 111 055**
Utgående redovisat värde	**5 809 984**	**5 268 985**
Taxeringsvärden bostäder	9 369 000	7 474 000
Taxeringsvärden lokaler	192 000	98 000
	9 561 000	**7 572 000**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 645	92 645
Försäljningar/utrangeringar	-16 795	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75 850**	**92 645**
Ingående avskrivningar	-92 645	-92 645
Försäljningar/utrangeringar	16 795	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-75 850**	**-92 645**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	33 764
Förutbetalda tv-avgifter	8 437	0
	8 437	**33 764**

Not 12 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads-värde
Multi Asset 25	329,9891	49 330	49 330	51 805
Länsförsäkringar		1 633	1 633	2 489
		50 963	**50 963**	**54 294**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 153260	1,82	2023-09-01	1 484 978	1 528 978
Stadshypotek 150738	1,7	2020-01-30	269 244	301 244
Stadshypotek 140394	1,65	2022-09-01	848 550	888 550
Länsförsäkringar 48871	1,85	2020-09-30	2 660 805	2 764 145
			5 263 577	**5 482 917**
Kortfristig del av långfristig skuld			219 340	214 880

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen är 3 471 588 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	5 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	1 728
Upplupna räntekostnader	11 398	13 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 794	88 539
Förutbetalda hyresinkomster	115 759	96 843
	207 951	**205 630**

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	6 166 200	6 166 200
	6 166 200	**6 166 200**

Not 16 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand den 28 april 2020

Torbjörn Sollander
Ordförande

Peter Skoglund

Steve Karlsson

Joacim Rodling

Maria Kallin

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2020

Sven-Arne Staflund
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 2019. 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 resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härnösand april 2020

.....

Sven-Arne Staflund

Revisor