

Årsredovisning
för
Brf Ruskpricken
769610-6561

Räkenskapsåret
2018-09-01 – 2019-08-31

Styrelsen för Brf Ruskpricken, med säte i Vaxholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31. 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 (äkte 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 1 377 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.

DA JK
SC DI SK

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 17 januari 2019 haft följande sammansättning:
En extra stämma hölls den 14 september 2019.

Ledamöter	Ivan Klack David Isakson Lars Eriksson Stephan Lejnell
Suppleant	Solveig Sunnman Andersson

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

Styrelsen tog beslut, att byta banken från Swedbank till Handelsbanken (Kontoret i Vaxholm)

Styrelsen har också startat ett klientmedelkonto hos Fastum gruppen. I uppdraget ingår hantering av in- och utbetalningar till från bankkontot samt hantering av autogiro. Det innefattar inbetalningar av avgifter och hyror, utbetalning av leverantörs fakturor och övriga fakturor och utlägg. Bankkontot ingår utan extra kostnader till kundens befintliga förvaltningsavtal.

Tomt, trädgård, gångvägar

Föreningen Trädgårdsgrupp, har arbetet med planering och planteringar, gräs, häckar och blomgrupper under hela året. För att minska administration, med privata utlägg mm har föreningen öppnat ett kreditkonto hos *Grangården* i Arninge, vilka direkt fakturerar Fastum (Brf Ruskpricken.)

Föreningen har också traditionsenligt haft två stycken kollektiva städdagar, *vår- och höst* under året.

EA
DI

Bostadshus

Hyreslägenhet 1404 i Hus 27 har fått uppgradering av bl. a vatten skadat våtrum. Stabilisering av fuktskadad vägg i duschrum. Nytt handfat och blandare. Sprucken WC-stol har ersatts av en ny wc-stol. Målning av tak väggar i vardagsrummet.

WC i uthyrningsdel. Sprucken WC-stol har ersatts av en ny. Målning av inner tak, tätning av fog mellan väggmatta och tak. Vitvaror. Deffekt frys och spis, har bytts ut till nya.

Lägenhet 1201 i hus 27 rapporterade inträngning av regnvatten från tak i sovrum. Läckan lokaliserades till vindsutrymme direkt ovanför lägenhetens innertak och omfattades av ca: 10 m2 läkt,takpapp samt 14 m3 fuktig lösullsisolering.

Åtgärder:

Utsugning av blöt isolering, upptorkning av btg.bjälklag. Rivning av bärläkt, råläkt och underlagspapp. Upptorkning av vindsutrymme, återställande med ny bärläkt papp.Justering av plåtar vid lucka, avl.ventilation. Komplettering av tegelpannor på taknock.

Projekt Solel

På ordinarie årsstämman 2019 01 17 informerades närvarande medlemmar under pkt. övriga anmälda ärenden av inbjudna representanter från Sol & Energiteknik som redovisade kostnader resp, fördelar vid en ett eventuellt införande av solcellsteknik.

Då medlemmarna visade ett stort intresse av informationen, beslutade styrelsen att ta ställning i frågan vid en extra föreningsstämma senare under året.

Den 14 september kallades samtliga medlemmar till röstning / beslut i 2st. frågor B1 och B2:

B1.Beslut om införande av gemensam el (IMD) i Brf Ruskpricken B2. Beslut om installation av solcellspaneler på yttertak, hus 27 och hus 29.

Närvarade medlemmar röstade JA; i båda frågorna med kvalificerad majoritet.

Styrelsen har anlitat Sol & Energiteknik att utföra projektet, kontrakthandlingar har skrivits: Projekt B1 pågår, och beräknas besiktigat och klart i feruari 2020. Projekt B2 beräknas starta upp under våren/sommaren 2020.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2019-08-31 totalt 40 medlemmar fördelade på 30 lägenheter. 2018-08-31 var medlemsantalet 38.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 400 880	1 402 781	1 404 480	1 403 872
Resultat efter finansiella poster	-8 827	344 411	212 062	205 070
Soliditet (%)	69,85	69,70	69,16	68,89
Balansomslutning	31 138 696	31 216 683	30 960 098	30 775 978
Fastighetslån/kvm vid årets slut	4 638	4 673	4 706	4 736
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,27	1,47	1,60	1,50
Årsavgift per kvm	695	695	695	695

EA
JK
D152

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	834 360	-1 452 131	344 411	21 758 493
Disposition av föregående års resultat:			85 200	259 211	-344 411	0
Årets resultat					-8 827	-8 827
Belopp vid årets utgång	18 225 466	3 806 387	919 560	-1 192 920	-8 827	21 749 666

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 192 920
årets förlust	-8 827
	-1 201 747

behandlas så att

Avsättning yttre underhållsfond	339 792
I anspråkstagande av yttre underhållsfond	-146 375
i ny räkning överföres	-1 395 164
	-1 201 747

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

Handwritten signature and initials, possibly "DA 82" and "DI/Br".

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 400 880	1 402 181
Övriga rörelseintäkter		0	17 636
Summa rörelseintäkter		1 400 880	1 419 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 082 287	-730 122
Personalkostnader		-48 326	-49 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-162 643	-159 597
Summa rörelsekostnader		-1 293 256	-939 275
Rörelseresultat		107 624	480 542
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 451	-136 191
Summa finansiella poster		-116 451	-136 131
Resultat efter finansiella poster		-8 827	344 411
Årets resultat		-8 827	344 411

Handwritten signature and initials, possibly "DI".

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	27 747 269	27 881 925
Inventarier, verktyg och installationer	5	268 423	220 260
Summa materiella anläggningstillgångar		28 015 692	28 102 185
Summa anläggningstillgångar		28 015 692	28 102 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	462 134	50 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	23 864	23 009
Summa kortfristiga fordringar		485 998	73 847
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 637 006	3 040 651
Summa kassa och bank		2 637 006	3 040 651
Summa omsättningstillgångar		3 123 004	3 114 498
SUMMA TILLGÅNGAR		31 138 696	31 216 683

EA SL
JK
DI

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 031 853	22 031 853
Fond för yttre underhåll		919 560	834 360
Summa bundet eget kapital		22 951 413	22 866 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 192 920	-1 452 131
Årets resultat		-8 827	344 411
Summa fritt eget kapital		-1 201 747	-1 107 720
Summa eget kapital		21 749 666	21 758 493
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 10	9 169 870	9 239 360
Summa långfristiga skulder		9 169 870	9 239 360
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 653	28 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	185 507	190 805
Summa kortfristiga skulder		219 160	218 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 138 696	31 216 683

EH SR
DK
DI SR

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

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter	1 307 712	1 307 712
Hyror bostäder	93 168	93 168
Hyror lokaler	0	1 301
	1 400 880	1 402 181

gÅ 52
JK
D1

Not 3 Driftskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Trädgårdsskötsel	27 470	18 212
Snöröjning/sandning	82 000	82 000
Trivselåtgärder	1 325	0
Städning	51 006	60 738
Systematiskt brandskyddsarbete	0	377
Hiss serviceavtal	30 165	13 526
Besiktning	2 359	2 438
Reparationer	71 726	57 035
Vattenskada lgh 1101	76 996	0
Reparation tvättstuga	3 430	0
Reparation VA	8 350	0
Planerat underhåll	146 375	0
Underhåll hyresrätter	56 662	0
Underhåll av markytor	1 281	0
Fastighetsel	121 708	116 805
Vatten- och avlopp	122 000	111 011
Avfallshantering	58 399	63 490
Fastighetsförsäkring	37 076	36 217
Bredband och TV	36 452	36 452
Fastighetsskatt	40 110	40 110
Förbrukningsinventarier	4 481	7 454
Förbrukningsmaterial	8 473	6 657
Kontorsmaterial	5 363	2 035
Trycksaker	4 431	0
Revisionsarvode	16 312	15 262
Föreningsstämma/styrelsemöte	7 044	8 127
Ekonomisk förvaltning	44 060	40 328
Avgifter Bolagsverket	600	1 105
Övriga förvaltningskostnader	7 500	1 567
Serviceavg till branschorgan	4 760	6 213
Bankkostnader	3 339	1 956
Övriga externa tjänster	1 035	1 007
	1 082 288	730 122

EA SL
JK
D

Not 4 Byggnader och mark

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 609 898	29 609 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 609 898	29 609 898
Ingående avskrivningar	-1 727 973	-1 593 317
Årets avskrivningar	-134 656	-134 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 862 629	-1 727 973
Utgående redovisat värde	27 747 269	27 881 925

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	405 524	405 524
Inköp	76 150	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 674	405 524
Ingående avskrivningar	-185 264	-160 323
Årets avskrivningar	-27 987	-24 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 251	-185 264
Utgående redovisat värde	268 423	220 260

Not 6 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordran	41 166	50 062
Klientkonto hos Fastum AB	420 639	0
Övriga	329	776
	462 134	50 838

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Bankkostnad	0	633
BildAT TV	3 039	3 038
Försäkring	10 485	9 853
Hiss service	10 340	9 485
	23 864	23 009

DA SC
YK
DI

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
Stadshypotek 174408	0,800	2020-04-27	2 875 410	2 905 130
Stadshypotek 175136	0,800	2020-04-29	987 500	997 500
Stadshypotek 183240	0,804	2020-05-29	1 911 780	1 931 540
Swedbank 2659782813	0,868	rörligt	3 395 180	3 405 190
			9 169 870	9 239 360

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

	2019-08-31	2018-08-31
Förskott hyra/avgifter	116 644	106 082
Hyses- och avgiftsfordringar	5 077	4 241
Avfall	8 935	8 176
Vatten och avlopp	19 550	19 464
El	9 766	9 634
Ekonomisk förvaltning	0	3 186
Ränta	5 914	24 522
Revision	15 500	15 000
Städ	4 121	0
	185 507	190 305

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	17 800 000	17 800 000
	17 800 000	17 800 000

EA SK
JK
DI HU

2019-12-10

Vaxholm



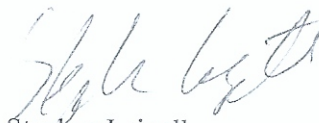
Ivan Klack



David Isakson



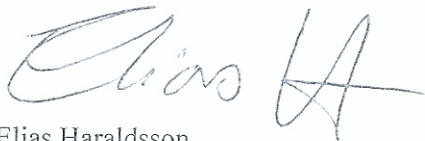
Lars Eriksson



Stephan Lejnell

Min revisionsberättelse har lämnats

2020-01-03



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor