

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Rådet**

712800-0176

Räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rådet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

P.g.a Covid-19 har föreningsstämman flyttats fram till 2021-05-19, då valdes följande styrelse:

Ordinarie	Jan Thorell	Ordförande
	Håkan Ödmark	Vice ordförande
	Jonas Sahlman	Sekreterare
	Cathrine Agdur	
	Marie Iresand	

Suppleanter Mikael Andersson  
Georg Celinskis  
Elisabet Söderberg

Revisor Gunnar Rönnevig

Suppleant Pirjo Freij

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens fastighet, Tomtbergaskolan 4 bebyggdes 1959/60 av Byggnadsfirman Anders Diös AB. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 175 lägenheter och 13 lokaler, varav 11 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 26 garage och 99 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

41 st. 1 rum och kök, kokvrå eller kokskåp

91 st. 2 rum och kök eller kokvrå

26 st. 3 rum och kök

13 st. 4 rum och kök

4 st. 5 rum och kök

Total bostadsyta 10.057 kvm och total lokalyta 1.002 kvm.

Taxeringsvärden	2021-06-30	2020-06-30
Markvärde	58.008.000	58.008.000
Byggnadsvärde	82.511.000	82.511.00
Totalt	140.519.000	140.519.000

## Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden och en stämma. I och med rådande pandemi så har föreningen under året inte haft en fysisk årsstämma utan en stämma via poströstning. Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av All in Accounting AB, Ann-Charlotte Hermansson. Det yttre underhållet och fastighetens städning har utförts av Balingsnäs Entreprenader KB, Conny Lilja. Bovärdens arbetsuppgifter har under året delats upp mellan styrelsen i brf Rådet, All in Accounting AB, Ann-Charlotte Hermansson och Balingsnäs Entreprenader KB, Conny Lilja.

## Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

## Reparationer, underhåll och avskrivningar

Reparationer och fastighetsunderhåll under verksamhetsåret har uppgått till 5.590.353 kronor, föregående år uppgick de till 1.067.269 kronor. Följande större poster kan utläsas: relining av hela samlingsledningssystemet i hus 7 och reling av samlingsledningssystemet i en del av hus 5, fram till halva port 5 E 5.178.006 kr, högtryckspolning 92.261 kr, arbeten på gården 91.587 kr, reparationer av maskiner i tvättstugor 52.704 kr, parkering 41.167 kr, rör badrum 22.124 kr, låsarbeten 14.515 kr, energideklaration 13.500 kr och övrigt underhåll 84.489 kr.

Avskrivningar har gjorts med 520.934 kronor, varav 45.828 kronor avser byggnad, 74.528 kronor avser balkonger, 14.566 kronor avser sophus, 58.420 kronor avser markanläggning, 283.742 kronor avser fönster och resterande 43.850 kronor avser maskiner och inventarier.

## Årsavgifter och hyror

Den 1/1-2022 planeras årsavgifterna höjas med 5 %. Årsavgifterna höjdes senast med 5 % den 1 januari 2015. Föreningens årsavgifter hade då varit oförändrade sedan januari 2007. Den 1 april 2017 genomfördes en höjning av föreningens garagehyror. Styrelsen fortsätter arbetet med genomgång av alla lokalhyror i fastigheten.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess avslut***

Föreningen har under året fortsatt med att utföra relining av stammar. Hela samlingsledningssystemet i hus 7 är gjort. I hus 5 är samlingsledningssystemet gjort från 5 G till halva 5 E. Alla enskilda stammar i hus 5 är gjorda. I hus 7 är de enskilda badrumsstammarna till 2-rumslägenheterna kvar, det är 8 stammar. I den takt arbetet fortgår kommer det ta ytterligare ca 2 år innan alla stammar är klara.

Under året har föreningen gjort en uppskrivning av det bokförda värdet på föreningens mark med 3.860.460 kr. Föreningens bokförda värde på marken är nu 5.800.800 kr vilket är lika med 10 % av taxeringsvärdet på marken.

Inom 5-10 år kommer föreningen behöva byta tak på hus 5 och göra en kontroll av taket på hus 7. ↻

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt 14 överlåtelse av bostadsrätter, föregående år godkändes 21 överlåtelse. Föreningen har 221 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Resultat efter finansiella poster tkr	-3 472	627	393	309	524
Soliditet (%)	29,1	27,3	25,3	22,5	20,8
Värme kr per kvm	101	97	98	102	101
El kr per kvm	19	21	19	17	17
Lån kr per kvm	1 342	1 442	1 442	1 541	1 541
Vatten kr per kvm	24	21	16	23	22
Medelvärde av årsavgifter kr per kvm	453	453	453	453	453

Enheten är kronor och kvm = bostadsyta. Årsavgifterna styrs inte enbart av yta. Därför är årsavgiften per kvm inte den utdebiterade avgiften, utan ett medelvärde.

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåt.avgift Uppskriv.fond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	663 955	1 949 210	1 585 582	1 215 024	627 058	<b>6 040 829</b>
Uppskrivning av mark		3 860 460				<b>3 860 460</b>
Disposition av föregående års resultat:				627 058	-627 058	<b>0</b>
Avsättning balkongfond			172 920			<b>172 920</b>
Ianspråktagande av balkongfond			-50 000			<b>-50 000</b>
Årets resultat					-3 471 776	<b>-3 471 776</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>663 955</b>	<b>5 809 670</b>	<b>1 708 502</b>	<b>1 842 082</b>	<b>-3 471 776</b>	<b>6 552 433</b>

Årets utgående värde på fonder 1 708 502 kr består av yttre reparationsfond 25 592 kr och balkongfond 1 682 910 kr.

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 842 082
årets förlust	-3 471 776
	<b>-1 629 694</b>
behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	421 557
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-421 557
i ny räkning överföres	-1 629 694
	<b>-1 629 694</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-06-30</b>	<b>-2020-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 588 513	5 586 513
Övriga rörelseintäkter		626 052	286 770
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 214 565</b>	<b>5 873 283</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader	3	-8 048 329	-3 651 757
Övriga externa kostnader	4	-527 868	-558 668
Personalkostnader	5	-350 277	-260 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 8, 9, 10, 11, 12	-520 934	-520 934
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 447 408</b>	<b>-4 992 141</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 232 843</b>	<b>881 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		9 447	5 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 380	-259 316
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-238 933</b>	<b>-254 084</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 471 776</b>	<b>627 058</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 471 776</b>	<b>627 058</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 471 776</b>	<b>627 058</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	7, 8, 9, 10,		
Byggnader och mark	11, 12	19 934 666	16 551 290
Maskiner och inventarier	6	62 400	106 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 997 066</b>	<b>16 657 540</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 997 066</b>	<b>16 657 540</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 973	143 983
Övriga fordringar		93 111	93 228
Förutbetalda kostnader		187 188	186 101
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>284 272</b>	<b>423 312</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 257 358	5 023 122
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 257 358</b>	<b>5 023 122</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 541 630</b>	<b>5 446 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 538 696</b>	<b>22 103 974</b>

## Balansräkning

Not  
1

2021-06-30

2020-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		663 955	663 955
Uppskrivningsfond		3 860 460	0
Upplåtelseavgifter		1 949 210	1 949 210
Fond för yttre underhåll		25 592	25 592
Balkongfond	13	1 682 910	1 559 990
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 182 127</b>	<b>4 198 747</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 842 082	1 215 024
Årets resultat		-3 471 776	627 058
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 629 694</b>	<b>1 842 082</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 552 433</b>	<b>6 040 829</b>

#### Långfristiga skulder

Deposition	14	113 034	94 500
Övriga skulder till kreditinstitut	15	13 500 000	14 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 613 034</b>	<b>14 594 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 409 598	633 458
Skatteskulder		20 918	35 838
Övriga skulder		78 991	48 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		863 722	751 236
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 373 229</b>	<b>1 468 645</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 538 696

22 103 974 *e*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,5% / 200 år
Markanläggningar (p-platser)	5 % / 20 år
Balkonger	1,5% / 66 år
Sophus	1,5% / 66 år
Fönster	4% / 25 år
Maskiner och Inventarier	20% / 5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter	4 552 218	4 552 216
Hysesintäkter lokaler	577 452	575 056
Hysesintäkter garage och p-platser	458 843	459 242
	<b>5 588 513</b>	<b>5 586 514</b>

### Not 3 Fastighetsomkostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Reparationer och underhåll	5 590 353	1 067 269
Uppvärmning	1 012 075	971 046
Städning	85 000	97 500
El	190 262	209 970
Vatten	242 090	214 403
Renhållning	266 171	261 437
Kabel-TV	109 289	177 846
Fastighetsskatt	332 516	331 115
Fastighetsförsäkring	125 073	114 595
Sotning	0	167 500
Övriga fastighetskostnader	95 500	39 076
	<b>8 048 329</b>	<b>3 651 757</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Ekonomisk fastighetsförvaltning	192 006	190 226
Arvode fastighetsskötare	170 050	194 234
Revision	13 750	16 563
Kostnader för styrelse, stämma och städdag	11 236	23 625
Övriga förvaltningskostnader	40 563	32 448
Medlemskap	14 539	14 504
Konsultarvode	85 724	87 068
	<b>527 868</b>	<b>558 668</b>

#### Not 5 Medelantalet anställda

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Medelantalet anställda	0	0

#### Not 6 Maskiner och inventarier

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 018 371	971 996
Inköp	0	46 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 018 371</b>	<b>1 018 371</b>
Ingående avskrivningar	-912 121	-868 271
Årets avskrivningar	-43 850	-43 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-955 971</b>	<b>-912 121</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 400</b>	<b>106 250</b>

#### Not 7 Mark

Det görs ingen avskrivning på mark.

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden mark	1 940 340	1 940 340
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 940 340</b>	<b>1 940 340</b>
Ingående avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets uppskrivningar	3 860 460	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 860 460</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 800 800</b>	<b>1 940 340</b>

### Not 8 Byggnad

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 165 556	9 165 556
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 165 556</b>	<b>9 165 556</b>
Ingående avskrivningar	-3 880 056	-3 834 228
Årets avskrivningar	-45 828	-45 828
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 925 884</b>	<b>-3 880 056</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 239 672</b>	<b>5 285 500</b>
Taxeringsvärden byggnader	82 511 000	82 511 000
Taxeringsvärden mark	58 008 000	58 008 000
	<b>140 519 000</b>	<b>140 519 000</b>
Bokfört värde byggnader	14 133 866	14 610 951
Bokfört värde mark	5 800 800	1 940 340
	<b>19 934 666</b>	<b>16 551 291</b>

### Not 9 Markanläggning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	1 168 405	1 168 405
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 168 405</b>	<b>1 168 405</b>
Ingående avskrivningar	-751 731	-693 311
Årets avskrivningar	-58 420	-58 420
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-810 151</b>	<b>-751 731</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>358 254</b>	<b>416 674</b>

### Not 10 Fönster

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden fönster	7 093 544	7 093 544
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 093 544</b>	<b>7 093 544</b>
Ingående avskrivningar	-2 553 678	-2 269 936
Årets avskrivningar	-283 742	-283 742
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 837 420</b>	<b>-2 553 678</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 256 124</b>	<b>4 539 866</b> <i>e</i>

### Not 11 Balkonger

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden balkonger	4 968 526	4 968 526
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 968 526</b>	<b>4 968 526</b>
Ingående avskrivningar	-1 337 650	-1 263 122
Årets avskrivningar	-74 528	-74 528
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 412 178</b>	<b>-1 337 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 556 348</b>	<b>3 630 876</b>

### Not 12 Sophus

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden sophus	971 090	971 090
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>971 090</b>	<b>971 090</b>
Ingående avskrivningar	-233 056	-218 490
Årets avskrivningar	-14 566	-14 566
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-247 622</b>	<b>-233 056</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>723 468</b>	<b>738 034</b>

### Not 13 Inbetalda medel balkongfond

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående balans	1 559 990	1 437 070
Inbetalningar gjorda under räkenskapsåret	172 920	172 920
Ianspråktagande för täckande av kostnader under året	-50 000	-50 000
<b>1 682 910</b>	<b>1 682 910</b>	<b>1 559 990</b>

### Not 14 Deposition

	2021-06-30	2020-06-30
Hysesdeposition	113 034	94 500
<b>113 034</b>	<b>113 034</b>	<b>94 500</b>

Enligt två av föreningens lokalhyresavtal har hyresgästerna fått betala in en deposition till föreningen. ✓

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Lånen förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter bokslutsdatum.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-06-30	Lånebelopp 2020-06-30
Swedbank	1,429	2020-09-28	0	1 000 000
Swedbank	1,92	2023-10-25	6 500 000	6 500 000
Swedbank	1,17	2024-05-24	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,820	2022-08-25	5 000 000	5 000 000
			<b>13 500 000</b>	<b>14 500 000</b>

Lånet på 1.000.000 kr har under året amorterats. Föreningen tar ett nytt lån i juli 2021 på 2.000.000 kr med 3 månaders ränta.

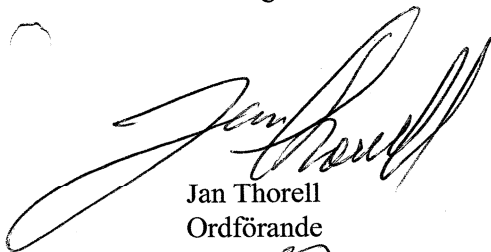
### Not 16 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	16 100 000	16 100 000
	<b>16 100 000</b>	<b>16 100 000</b>

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under augusti och september 2020 fick föreningen in 401 605 kr i försäkringsersättning gällande vattenskadorna som föreningen haft under föregående år 2019/2020. Den 9/7-2021 har föreningen ökat sina lån med 2.000.000 kr.

Huddinge 2021-10-27.



Jan Thorell  
Ordförande



Håkan Ödmark



Mari Iresand



Jonas Sahlman



Cathrine Agdur

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-11-03



Gunnar Rönnevig  
Revisor