

Brf Rådmannen
Org nr 789200-0469

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rådmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Rådmannen 3 Sundsvall, bebyggdes 1953. Föreningen registrerades 1951-03-03. Fastigheten är belägen på Thulegatan 23 A-B i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 19 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler som upplåts med hyresrätt.

Total bostadsyta: 1 425 m²

Total lokalyta: 180 m²

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Tidigare underhåll: Trafikverket bytt ut samtliga fönster och balkongdörrar mot järnvägen och Thulegatan, ombyggnad av hissar, byte till säkerhetsdörrar (2013)

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 62 052 kr har föreningen under haft periodiskt underhåll för 45 303 kr vilket betåt av fasadbelysning, elarbeten samt omkopplingar m.m. i tvättstugan.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-04-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Roger Jönsson Jenny Ferm Helena Hallgren Lars Nilsson Inga Lisa Svanstedt	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Åsa Oreland	
Revisorer Revisorssuppleant	Gösta Rödén, Grörev revisionsbyrå AB Anna Karin Saad	
Valberedning	Ylva Papp	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fyra protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registresrades hos Bolagsverket 2000-10-24.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 070	1 065	1 075	1 062	1 008
Resultat efter finansiella poster	tkr	54	-177	-213	78	-276
Soliditet	%	43	41	43	45	44
Kassalikviditet	%	487	374	483	504	517
Årsavgift bostäder per kvm	kr	632	632	632	632	590
Driftskostnader per kvm	kr	428	564	581	389	392
Fastighetslån per kvm	kr	1 964	2 002	2 032	2 058	2 083
Genomsnittlig skuldränta	%	3,2	3,3	3,8	3,8	4,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	2 621 742	63 250	-65 389	-177 295	2 442 308
Avsättning till fond för yttre underhåll		70 000	-70 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		-
Balansering av föregående års resultat			-177 295	177 295	-
Årets resultat				54 151	54 151
Belopp vid årets utgång	2 621 742	133 250	-312 684	54 151	2 496 459

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-312 684
Årets resultat	54 151
	<hr/>
kronor	-258 533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	70 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-15 849
Balanseras i ny räkning	-312 684
	<hr/>
kronor	-258 533

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande räkning.

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 070 159	1 065 468
Summa rörelseintäkter		1 070 159	1 065 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-686 994	-905 405
Övriga externa kostnader		-40 872	-36 270
Personalkostnader	4	-18 123	-21 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 716	-171 348
Summa rörelsekostnader		-913 705	-1 134 637
Rörelseresultat		156 454	-69 169
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 306	-108 202
Summa finansiella poster		-102 303	-108 126
Resultat efter finansiella poster		54 151	-177 295
Årets resultat		54 151	-177 295

6/16

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	4 541 774	4 696 690
Maskiner och inventarier	7	76 800	89 600
Summa materiella anläggningstillgångar		4 618 574	4 786 290
Summa anläggningstillgångar		4 618 574	4 786 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 810	9 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 404	30 091
Summa kortfristiga fordringar		43 214	39 821
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 171 309	1 078 194
Summa kassa och bank		1 171 309	1 078 194
Summa omsättningstillgångar		1 214 523	1 118 015
Summa tillgångar		5 833 097	5 904 305
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 621 742	2 621 742
Fond för yttre underhåll		133 250	63 250
Summa bundet eget kapital		2 754 992	2 684 992
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-312 684	-65 389
Årets resultat		54 151	-177 295
Summa fritt eget kapital		-258 533	-242 684
Summa eget kapital		2 496 459	2 442 308
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 087 218	3 163 385
Summa långfristiga skulder		3 087 218	3 163 385
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	64 992	50 092
Leverantörsskulder		44 201	76 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 227	171 838
Summa kortfristiga skulder		249 420	298 612
Summa eget kapital och skulder		5 833 097	5 904 305 <i>0/0</i>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre ekonomiska företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen. Byggnaden samt förbättringar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid avskrivningstider på 10 till 50 årig tillämpas. Maskiner och inventarier skrivs av enligt 10 årig plan. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostadsrätter	900 276	900 276
Hyror lokaler	76 025	76 176
Hyror parkeringar	14 200	7 500
Gemensamhetsel	62 084	63 962
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 454	2 439
Kabel-TV	14 160	14 160
Övriga intäkter	960	955
Summa	1 070 159	1 065 468

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	62 052	49 112
Periodiskt underhåll	45 303	272 469
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	72 879	68 322
Uppvärmningskostnad	259 383	254 822
Rengöring ventilation, brandskydd	13 125	2 438
Vatten- och avloppsavgifter	56 720	56 704
Elavgifter	80 289	87 478
Renhållning	14 469	27 967
Snöröjning	3 829	4 460
Förbrukningsinventarier/materiel	0	1 406
Fastighetsförsäkringar	18 358	21 059
Kabel-tv	29 702	29 176
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	30 885	29 992
Summa	686 994	905 405

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	15 997	17 998
Löner och ersättningar till övriga anställda	0	999
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 126	2 617
Summa	18 123	21 614

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 680 150	7 680 150
Årets anskaffningar	69 861	69 861
Utgående anskaffningsvärde	7 750 011	7 750 011
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 413 321	-3 254 773
Årets avskrivning	-154 916	-158 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 568 237	-3 413 321
Mark	360 000	360 000
Summa bokfört värde	4 541 774	4 696 690

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Taxeringsvärde byggnader	8 818 000	8 818 000
Taxeringsvärde mark	3 232 000	3 232 000
	<hr/>	<hr/>
	12 050 000	12 050 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	11 460 000	11 460 000
Lokaler	590 000	590 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 446 000	5 446 000
	<hr/>	<hr/>
	5 446 000	5 446 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	128 000	128 000
Utgående anskaffningsvärden	128 000	128 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 400	-25 600
Årets avskrivning	-12 800	-12 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 200	-38 400
Summa bokfört värde	76 800	89 600

Not 8 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nordea bankkonto	670 739	577 624
Handelsbanken	500 570	500 570
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 171 309	1 078 194

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	4,16%	32 220	840 385	2018-06-01
Stadshypotek AB	1,50%	14 000	450 500	2020-01-30
Stadshypotek AB	3,54%		1 500 000	2021-04-30
Stadshypotek AB	1,75%	18 772	361 325	2022-01-30
Summa fastighetslån		64 992	3 152 210	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-64 992	
Summa långfristig del			3 087 218	

Sundsvall 2018-05-02


Roger Jönsson
Ordförande



Jenny Ferm


Helena Hallgren


Lars Nilsson


Åsa Oreland

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-02


Gösta Rödén
Grörev revisionsbyrå AB

Org nr 789200-0469

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅDMANNEN

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2018-05-02



Gösta Rödén

GRÖREV Revisionsbyrå AB