

Bostadsrättsföreningen
Rådmannen
Årsredovisning 2016



Omslagsbild av Kjell Lönnå,
konstnär, körledare, producent och programledare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING – SÅ HÄR TOLKAR DU DEN

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täckts av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar – När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna (noterna) redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

BALANSRÄKNINGEN

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år.

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital – är t.ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital – utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder – ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder – ska betalas inom ett år och kan t.ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (NOTER)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Brf Rådmannen
Org nr 789200-0469

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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 49 112 kr har föreningen under haft periodiskt underhåll för 272 469 kr vilket främst betävt av markarbeten på gården, nytt staket och nya motorvärmare. Föreningen har också uppfört en sopstation för 69 861 kr som kommer att skrivas under 20 år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Prioriterade projekt 2017 är elbelysning utvändigt och målning av källarutrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

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

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016-04-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Roger Jönsson Helena Hallgren Ernfrid Härén 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 5 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registresrades hos Bolagsverket 2000-10-24.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	1 065	1 075	1 062	1 008	989
Resultat efter finansiella poster	tkr	-177	-213	78	-276	27
Soliditet	%	41	43	45	44	
Kassalikviditet	%	374	483	504	517	509
Årsavgift bostäder per kvm	kr	632	632	632	590	573
Driftskostnader per kvm	kr	564	581	389	392	382
Fastighetslån per kvm	kr	2 002	2 032	2 058	2 083	1 174
Genomsnittlig skuldränta	%	3,3	3,8	3,8	4,4	4,3

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	275 250	-64 111	-213 278	2 619 603
Avsättning till fond för yttre underhåll		70 000	-70 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-282 000	282 000		-
Balansering av föregående års resultat			-213 278	213 278	-
Årets resultat				-177 295	-177 295
Belopp vid årets utgång	2 621 742	63 250	-65 389	-177 295	2 442 308

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-65 389
Årets resultat	-177 295
	<hr/>
kronor	-242 684

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	0
Balanseras i ny räkning	-312 684
	<hr/>
kronor	-242 684

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

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 065 468	1 074 826
Summa rörelseintäkter		1 065 468	1 074 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-905 405	-934 280
Övriga externa kostnader		-36 270	-38 743
Personalkostnader	4	-21 614	-19 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 348	-171 348
Summa rörelsekostnader		-1 134 637	-1 163 423
Rörelseresultat		-69 169	-88 597
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 202	-124 722
Summa finansiella poster		-108 126	-124 681
Resultat efter finansiella poster		-177 295	-213 278
Årets resultat		-177 295	-213 278

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	4 696 690	4 785 377
Maskiner och inventarier	7	89 600	102 400
Summa materiella anläggningstillgångar		4 786 290	4 887 777
Summa anläggningstillgångar		4 786 290	4 887 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 730	4 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 091	29 102
Summa kortfristiga fordringar		39 821	33 161
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 078 194	1 159 270
Summa kassa och bank		1 078 194	1 159 270
Summa omsättningstillgångar		1 118 015	1 192 431
Summa tillgångar		5 904 305	6 080 208
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 621 742	2 621 742
Fond för yttre underhåll		63 250	275 250
Summa bundet eget kapital		2 684 992	2 896 992
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-65 389	-64 111
Årets resultat		-177 295	-213 278
Summa fritt eget kapital		-242 684	-277 389
Summa eget kapital		2 442 308	2 619 603
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 163 385	3 213 477
Summa långfristiga skulder		3 163 385	3 213 477
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	50 092	47 842
Leverantörsskulder		76 682	66 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 838	132 607
Summa kortfristiga skulder		298 612	247 128
Summa eget kapital och skulder		5 904 305	6 080 208

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 tillämpats. 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 ränteutgifter 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>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostadsrätter	900 276	900 276
Hyror lokaler	76 176	75 776
Hyror parkeringar	7 500	8 400
Gemensamhetsel	63 962	67 698
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 439	7 556
Kabel-TV	14 160	14 160
Övriga intäkter	955	960
Summa	1 065 468	1 074 826

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löpande underhåll	49 112	81 931
Periodiskt underhåll	272 469	282 171
Fastighetskötsel/städning entreprenad	68 322	66 409
Uppvärmningskostnad	254 822	235 542
Rengöring ventilation, brandskydd	2 438	27 000
Vatten- och avloppsavgifter	56 704	49 095
Elavgifter	87 478	82 186
Renhållning	27 967	27 632
Snöröjning	4 460	3 766
Förbrukningsinventarier/materiel	1 406	206
Fastighetsförsäkringar	21 059	20 175
Kabel-tv	29 176	28 520
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	29 992	29 647
Summa	905 405	934 280

Not 4 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden till styrelsen	17 998	15 997
Löner och ersättningar till övriga anställda	999	999
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 617	2 056
Summa	21 614	19 052

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 680 150	7 680 150
Årets anskaffningar	69 861	0
Utgående anskaffningsvärde	7 750 011	7 680 150
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 254 773	-3 096 225
Årets avskrivning	-158 548	-158 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 413 321	-3 254 773
Mark	360 000	360 000
Summa bokfört värde	4 696 690	4 785 377

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Taxeringsvärde byggnader	8 818 000	7 663 000
Taxeringsvärde mark	3 232 000	2 690 000
	<hr/>	<hr/>
	12 050 000	10 353 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	11 460 000	9 750 000
Lokaler	590 000	603 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2016</u>	<u>2015</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>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	128 000	128 000
Utgående anskaffningsvärden	128 000	128 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 600	-12 800
Årets avskrivning	-12 800	-12 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 400	-25 600
Summa bokfört värde	89 600	102 400

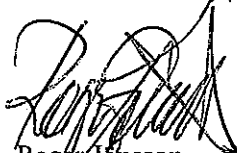
Not 8 Kassa och bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Nordea bankkonto	577 624	658 700
Handelsbanken	500 570	500 570
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 078 194	1 159 270

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	2,68%	3 872	376 372	2017-01-30
Stadshypotek AB	4,16%	32 220	872 605	2018-06-01
Stadshypotek AB	1,50%	14 000	464 500	2020-01-30
Stadshypotek AB	3,54%	_____	<u>1 500 000</u>	2021-04-30
Summa fastighetslån		50 092	3 213 477	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-50 092	
Summa långfristig del			3 163 385	

Sundsvall 2017-04-06



Roger Jönsson
Ordförande

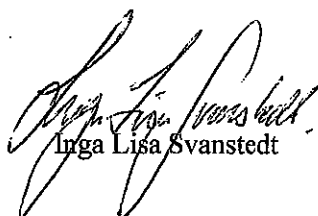


Helena Hallgren

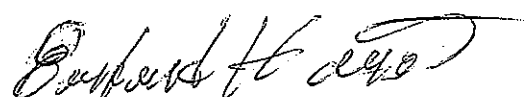
Ernfrid Härén



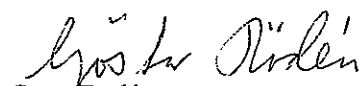
Lars Nilsson



Inga Lisa Svanstedt



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-07



Gösta Rödén
Grörev revisionsbyrå AB

Org nr 789200-0469

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅDMANNEN

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisions sed.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

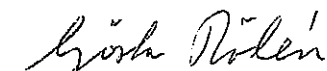
Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2017-04-07



Gösta Rödén

GRÖREV Revisionsbyrå AB

CASTOR