

Årsredovisning för

# **Brf. Ruuth 50**

716407-3558

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>                  | <b>Sida</b> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse                        | 1           |
| Resultaträkning                               | 5           |
| Balansräkning                                 | 6           |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 8           |
| Noter   | 9           |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser    | 11          |
| Underskrifter                                 | 11          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Ruuth 50, 716407-3558 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1986-02-05 och dess nuvarande stadgar registrerades 2007-05-28 hos Bolagsverket.

Föreningen bedriver förvaltning av bostadsrättslägenheter och lokaler.

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-03 bestått av

#### Ledamöter

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Linda Wihlborg     | ordförande  |
| Tommy Hallin       | sekreterare |
| Margareta Stuesson | ledamot     |
| Christer Kriborg   | ledamot     |

#### Suppleanter

Maud Grahovac

#### Revisor

|               |               |
|---------------|---------------|
| Cecilia Ståhl | aukt. revisor |
|---------------|---------------|

#### Revisorssuppleant

|               |               |
|---------------|---------------|
| Marie Jönsson | aukt. revisor |
|---------------|---------------|

#### Valberedning

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Eva Aronsson      | sammankallande |
| Christian Johnsen |                |

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ruuth 50, uppfördes 1988.

På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 43 lägenheter. Dessutom uthyres 6 st affärslokaler, 1 barnstuga samt 46 st p-platser och 2 mc-platser i varmgarage.

#### Lägenhetsfördelning

22 st 2 rum och kök  
15 st 3 rum och kök  
5 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta 3.333 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har nedanstående bostadsrätter överlåtit till nya ägare. Säljarna har beviljats utträde ur föreningen och köparna har beviljats inträde. Föreningen hälsar de nya medlemmarna välkomna i föreningen.

| Lägenhet | Säljare                | Köpare             | Tillträdesdatum |
|----------|------------------------|--------------------|-----------------|
| 8        | Maria Brandt           | Viktoria Eklund    | 2019-08-01      |
| 11       | C-B Eimans dödsbo      | Inga Eiman         | 2019-04-10      |
| 25       | K-G Bergstrands dödsbo | William Myllenberg | 2019-12-18      |
| 29       | Inger Nilsson          | Kevin Eriksson     | 2019-03-15      |
| 31       | Hanna Wallteg          | Caroline Pålsson   | 2019-10-31      |

## Sammanträden och förvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Struktura Småföretagarservice HB har haft ansvaret för den ekonomiska förvaltningen. Jesper Anderssons Fastighetsförvaltning har ansvarat för fastighetens drift, skötsel och underhåll.

Underhåll och reparationer har utförts enligt den långtidsunderhållsplan som redovisades på stämman 2018 och den årliga fastighetsbesiktningen.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg med självriskeliminering för lägenheter ingår inte. Föreningen har ett avtal, Trygghetspaket, med Anticimex, vilket innebär att Anticimex vart tredje år inspekterar alla lägenheter och övriga lokaler. I trygghetspaketet ingår självriskeliminering vid skada.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Lokalhyrorna är indexreglerade.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 68.825.000 kr, varav 40.600.000 kr är byggnadsvärde. Fastighetsavgiften för bostäder har under året varit 1 377 kronor per lägenhet. För lokalerna har fastighetsskatten varit 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

## Avgifter vid försäljning och pantsättning

Vid lägenhetsförsäljning och vid anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsregister debiteras en avgift i enlighet med föreningens stadgar.

## Föreningens lån

| Långgivare   | Lånebelopp        | Ränta | Förfallodag |
|--------------|-------------------|-------|-------------|
| Stadshypotek | 4 650 000         | 1,29  | 2024-06-01  |
| Stadshypotek | 3 799 872         | 1,73  | 2023-10-30  |
| Stadshypotek | 4 650 000         | 1,27  | 2021-09-30  |
|              | <b>13 099 872</b> |       |             |

**Flerårsrapport**

|                      | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|----------------------|------|------|------|------|
| Soliditet %          | 52   | 51   | 47   | 43   |
| Årsavgift / kvm      | 613  | 613  | 613  | 613  |
| Driftskostnad / kvm  | 319  | 334  | 326  | 323  |
| Kapitalkostnad / kvm | 72   | 89   | 95   | 122  |

**Kassaflödesanalys**

|   | 2019              | 2018              | 2017              |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Resultat                                  | 859 112           | 1 185 206         | 1 241 668         |
| Justering för avskrivning                 | 372 000           | 372 000           | 372 000           |
| <b>Kassaflöde löpande verksamhet</b>      | <b>1 231 112</b>  | <b>1 557 206</b>  | <b>1 613 668</b>  |
| Kortfristiga fordringar                   | 9 661             |                   | -115 140          |
| Kortfristiga skulder                      | 665 922           | -184 170          | -62 498           |
| <b>Kassaflöde rörelsekapital</b>          | <b>675 583</b>    | <b>-184 170</b>   | <b>-177 638</b>   |
| Amortering                                | -800 000          | -800 000          | -800 000          |
| Uttag ur underhållsfond                   | -388 900          | -236 713          | -257 630          |
| <b>Kassaflöde finansieringsverksamhet</b> | <b>-1 188 900</b> | <b>-1 036 713</b> | <b>-1 057 630</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                   | <b>717 795</b>    | <b>336 323</b>    | <b>378 400</b>    |
| Likvida medel vid årets början            | -308 546          | -716 766          | -1 095 166        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>       | <b>409 249</b>    | <b>-380 443</b>   | <b>-716 766</b>   |

**Förändring eget kapital**

|                                 | Insatser         | Underhållsfond   | Fritt eget kapital |
|---------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Vid årets början                | 4 300 000        | 8 190 374        | 2 684 377          |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                  | 800 000          | -800 000           |
| Uttag ur underhållsfond         |                  | -388 900         |                    |
| Årets resultat                  |                  |                  | 859 112            |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>4 300 000</b> | <b>8 601 474</b> | <b>2 743 489</b>   |

**Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Verksamheten har löpt väl med följande kontroller och inspektioner:

Besiktning av fastighetens ventilation. Utförd av EKM.

Kontroll och service av undercentralen. Utförd av EKM.  
Kontroll av brandskyddet. Utförd av Kullens Brandtjänst.  
Garageporten. Kontroll och service. Utförd av Skåneportar.

Besiktning av fastighetens hissar. Utförd av Inspecta.  
Kontroll och service av fastighetens hissar. Utförd av Thyssen Krupp.  
Energideklaration är utförd av Öresundskraft.

Större investeringar under året:

Renovering av riksbyggelokal till gästlägenhet.  
Lekutrustning på innergården.  
Vattenläckage i södra delen av garaget.  
Trappbelysning och övriga utrymmen samt borttagning gamla skyltar på fasad.  
Sanering av legionella som fortsätter in på det nya året.

**Planerade större investeringar:**

Laddning till elbilar i garaget.  
Markjustering vid soprum.  
Rörläckage i garage.  
Större trädgårdsarbeten.

**Förslag till resultatdisposition**

*Till stämmans förfogande:*

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                  | 2 684 376        |
| Årets resultat                       | 859 112          |
| Fondavsättningar enligt stämmobeslut | -800 000         |
|                                      | <hr/>            |
|                                      | <b>2 743 488</b> |

*Styrelsens förslag*

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Avsättning till underhållsfond | -800 000         |
|                                | <hr/>            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>1 943 488</b> |

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                    | <b>1</b>   | <b>3 651 324</b>                  | <b>3 676 529</b>                  |
|  |            | <b>3 651 324</b>                  | <b>3 676 529</b>                  |
| <b><i>Föreningens kostnader</i></b>            |            |                                   |                                   |
| Reparationer och underhåll                     | 2          | -729 480                          | -323 372                          |
| Driftkostnader                                 | 3          | -1 065 097                        | -1 113 938                        |
| Fastighetsskatt                                |            | -147 461                          | -166 172                          |
| Administrativa kostnader                       | 4          | -128 824                          | -119 405                          |
| Personalkostnader                              | 5          | -109 000                          | -100 621                          |
| Avskrivningar                                  |            | -372 000                          | -372 000                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |            | <b>1 099 462</b>                  | <b>1 481 021</b>                  |
| <b><i>Resultat från finansiella poster</i></b> |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader fastighetslån                   |            | -240 350                          | -295 815                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |            | <b>859 112</b>                    | <b>1 185 206</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                     |            | <b>859 112</b>                    | <b>1 185 206</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                          |            | <b>859 112</b>                    | <b>1 185 206</b>                  |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 29 244 321        | 29 616 321        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>29 244 321</b> | <b>29 616 321</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 49 205            | 43 824            |
| Skattekonto                                  |            | 58 883            | 58 883            |
| Övriga fordringar                            |            | 14 239            | 11 879            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7          | 83 108            | 100 510           |
|  |            | <b>205 435</b>    | <b>215 096</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | <b>409 249</b>    | <b>22 894</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>614 684</b>    | <b>237 990</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>29 859 005</b> | <b>29 854 311</b> |



**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 4 300 000         | 4 300 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 8 601 474         | 8 190 374         |
|  |            | <u>12 901 474</u> | <u>12 490 374</u> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 884 377         | 1 499 170         |
| Årets resultat                               |            | 859 112           | 1 185 206         |
|  |            | <u>2 743 489</u>  | <u>2 684 376</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>15 644 963</u> | <u>15 174 750</u> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Checkräkningskredit                          | 8          | -                 | 331 441           |
| Fastighetslån                                |            | 12 299 872        | 13 099 872        |
|  |            | <u>12 299 872</u> | <u>13 431 313</u> |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u>12 299 872</u> | <u>13 431 313</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder      |            | 800 000           | 800 000           |
| Förskott från kunder                         |            | 75 038            | 20 100            |
| Leverantörsskulder                           |            | 161 580           | 127 472           |
| Moms   |            | 26 228            | 25 902            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 851 324           | 274 774           |
|  |            | <u>1 914 170</u>  | <u>1 248 248</u>  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>1 914 170</u>  | <u>1 248 248</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>29 859 005</u> | <u>29 854 311</u> |

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäker är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av 1 377 kr per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för fastigheten.

### Underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns - som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod

**Not 1 Intäkternas fördelning**

|                                | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                    | 2 043 861                 | 2 043 864                 |
| Hysesintäkter lokaler          | 1 068 228                 | 1 109 262                 |
| Hysesintäkter garage           | 497 739                   | 487 169                   |
| Hysesintäkter pakeringsplatser | 4 320                     | 1 200                     |
| Gästrum                        | 1 250                     |                           |
| Vatten barnstugan              | 4 860                     | 4 860                     |
| Uppvärmning barnstugan         | 25 404                    | 25 404                    |
| Övriga intäkter                | 5 662                     | 4 770                     |
| <b>Summa</b>                   | <b>3 651 324</b>          | <b>3 676 529</b>          |

**Not 2 Reparationer och underhåll**

|              |                |                |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighet    | 247 382        | 206 819        |
| Lokaler      | 376 240        | 45 057         |
| Garage       | 64 209         | 24 293         |
| Mark         | 28 640         | 44 935         |
| Klotter      | 13 009         | 2 268          |
| <b>Summa</b> | <b>729 480</b> | <b>323 372</b> |

**Not 3 Driftskostnader**

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel               | 100 545          | 96 241           |
| Fjärrvärme                 | 382 802          | 412 748          |
| Vatten och avlopp          | 81 894           | 80 753           |
| Renhållning                | 42 075           | 50 773           |
| Vinterkostnader            | 9 340            | 24 433           |
| Försäkringspremier         | 87 344           | 85 778           |
| Kabel-tv                   | 50 084           | 48 505           |
| Fastighetsskötsel/städning | 267 600          | 232 007          |
| Larm och bevakning         | 38 868           | 69 244           |
| Övriga driftskostnader     | 4 545            | 13 456           |
| <b>Summa</b>               | <b>1 065 097</b> | <b>1 113 938</b> |

**Not 4 Administrativa kostnader**

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Redovisningstjänster          | 79 968         | 78 165         |
| Revisionskostnader            | 14 103         | 15 103         |
| Föreningsavgifter             | 5 740          | 5 630          |
| Övriga avdragsgilla kostnader | 29 013         | 20 507         |
| <b>Summa</b>                  | <b>128 824</b> | <b>119 405</b> |

**Not 5 Arvoden och sociala avgifter**

|                  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 93 000                    | 82 400                    |
| Sociala avgifter | 16 000                    | 18 221                    |
| <b>Summa</b>     | <b>109 000</b>            | <b>100 621</b>            |

**Not 6 Byggnader och mark**

| Akkumulerade anskaffningsvärden:        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| -Vid årets början                       | 40 006 784        | 40 006 784        |
|   | 40 006 784        | 40 006 784        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -10 390 463       | -10 018 463       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -372 000          | -372 000          |
|   | -10 762 463       | -10 390 463       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>29 244 321</b> | <b>29 616 321</b> |

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   |               |                |
|---|---------------|----------------|
| Försäkringspremier                        | 70 513        | 68 150         |
| Kabel-tv-avgifter                         | 12 595        | 12 752         |
| Förutbetalda larm-och bevakningskostnader |               | 18 358         |
| Försäkringsersättning                     |               | 1 250          |
| <b>Summa</b>                              | <b>83 108</b> | <b>100 510</b> |

**Not 8 Långfristiga skulder**

| Låneinstitut    | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken   | -                 | 331 441           |
| Stadshypotek    | 4 650 000         | 4 650 000         |
| Stadshypotek    | 4 650 000         | 5 450 000         |
| Stadshypotek    | 3 799 872         | 3 799 872         |
|                 | <b>13 099 872</b> | <b>14 231 313</b> |
| Kortfristig del | -800 000          | -800 000          |
| <b>Summa</b>    | <b>12 299 872</b> | <b>13 431 313</b> |

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Arvode                    | 170 000        | 77 000         |
| Sociala kostnader         | 40 000         | 24 000         |
| Årsavgifter               | 285 861        | 85 983         |
| Revisionskostnader        | 15 000         | 15 000         |
| Kostnader kabel-tv        |                | 1              |
| Fastighetsel              | 9 186          | 10 362         |
| Värmekostnader            | 56 468         | 59 209         |
| Övriga upplupna kostnader | 274 809        | 3 219          |
| <b>Summa</b>              | <b>851 324</b> | <b>274 774</b> |

**Ställda säkerheter**

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                        | 38 115 000        | 38 115 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>38 115 000</b> | <b>38 115 000</b> |

**Ansvarsförbindelser**

|                     |      |      |
|---------------------|------|------|
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
|---------------------|------|------|

**Underskrifter**

Helsingborg den .....2020

.....  
Linda Wihlborg

.....  
Tommy Hallin

.....  
Margareta Stuesson

.....  
Christer Kriborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den..... 2020

.....  
Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor  
Nyström & Partners KB