



Årsredovisning

2017-07-01-2018-06-30

Brf Rådslaget 14
Org. 769604-0547

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Adress Storgatan 21, 171 63 Solna

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Solna Rådslaget 14 i Solna kommun förvärvades 2001-05-31.

Föreningens fastighet består av 2 st flerbostadshus av Kulturhistoriskt värde, innehållande 21 lägenheter och 3 lokaler. Fastigheten byggdes 1954 och har värdeår 1964.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1991 kvm, varav 1351 kvm utgör lägenhetsyta och 640 kvm lokalyta. I föreningen finns även en trädgård samt en tak-terrass med grillmöjligheter.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 20 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 640 kvm verksamhetslokaler.

Försäkring har föreningen tecknat hos Trygg Hansa och i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Underhållsplan har föreningen upprättat och det är en långsiktig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen.

Förvaltningsavtal För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB som numer är ett dotterbolag till Riksbyggen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-04-06. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2000-10-16. Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 27 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 27. Under året har 3 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-10-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mary	ledamot/ordf.
Malin Persson	ledamot/sekr.
May	ledamot/kassör
Fredrik Stehn	ledamot.

Till **revisor** har Björn Grundström valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året

arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017/2018 är 3 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016/2017 som var 120 Kkr. Förändringen beror främst på större underhåll och reparationsåtgärder.

Föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden samt fjärrvärmen och de har under året legat på ungefär samma nivå som året 2016/2017.

I resultatet för år 2017/2018 ingår avskrivningar med 407 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 410 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 410 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde med 318 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 207 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen höjning beräknas göras under närmast tid.

Underhållsarbeten under året som har gjorts är nya portlås på de båda entréerna, klottersanering, ny fläkt i torkrum, entrédörrarna är nyslipade och oljade samt uppfräschning av fönsterramar för frisör och restauranglokalen. Bredband via fiber installerad. Trapprenoveringen är påbörjad och offert är efterfrågade rörande fönsterbytet i lägenheterna, visst bullerbidrag har beviljats.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Bredband fiber	182

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 800 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönster byte	2018-2019	1 800

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 627 060	3 481 741	403 627	-3 757 219	120 804	13 876 013
Resultatdispensl stämman:						
Avsättning till yttre fond			80 322	-80 322		
Balanseras i ny räkning				120 804	-120 804	
Årets resultat					2846	2846
Belopp vid årets utgång	13 627 060	3 481 741	483 949	-3 716 737	2846	13 878 860

Flerårsöversikt

	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 556 471	1 548 879
Resultat efter finansiella poster, Kkr	2 846	120 804
Soliditet, %	53,7	53,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	437	437
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 024	9 185
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 588	10 588
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,24	1,20
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,2	50,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 716 737
Årets resultat	2 846
	<hr/>
	-3 713 891
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	80 322
I ny räkning överföres	-3 794 213
	<hr/>
	-3 713 891

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-07-01	2016-07-01
	Not	2018-06-30	2017-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 556 471</u>	<u>1 548 879</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 556 471	1 548 879
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-914 023	-725 639
Övriga externa kostnader	4	-19 378	-77 440
Personalkostnader	5	-66 967	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-407 146</u>	<u>-424 395</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 407 514	-1 293 184
Rörelseresultat		148 957	255 695
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 082	418
Räntekostnader		<u>-147 194</u>	<u>-144 989</u>
Summa finansiella poster		-146 112	-144 571
Resultat efter finansiella poster		2 845	111 124
Resultat före skatt		2 845	111 124
Skatt pga ändrad taxering		<u>0</u>	<u>9 680</u>
Årets resultat		2 845	120 804

BALANSRÄKNING

		2018-06-30	2017-06-30
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	23 144 393	23 538 715
Inventarier, verktyg och installationer	7	188 489	19 556
Summa materiella anläggningstillgångar		23 332 882	23 558 271
Summa anläggningstillgångar		23 332 882	23 558 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		77 529	66 998
Övriga fordringar		66 324	60 155
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		14 966	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	17 955	4 928
Summa kortfristiga fordringar		176 774	132 081
Kassa och bank		2 316 928	2 229 952
Summa omsättningstillgångar		2 493 702	2 362 033
SUMMA TILLGÅNGAR		25 826 584	25 920 304

BALANSRÄKNING

		2018-06-30	2017-06-30
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 108 801	17 108 801
Yttre fond		483 949	403 627
Summa bundet eget kapital		17 592 750	17 512 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 716 737	-3 757 219
Årets resultat		2 846	120 804
Summa fritt eget kapital		-3 713 891	-3 636 415
Summa eget kapital		13 878 859	13 876 013
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	11 406 754	11 617 292
Övriga skulder		46 026	46 026
Summa långfristiga skulder		11 452 780	11 663 318
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	207 221	203 904
Leverantörsskulder		21 172	17 469
Aktuell skatteskuld		1 945	958
Övriga skulder		31 640	3 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	232 967	154 732
Summa kortfristiga skulder		494 945	380 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 826 584	25 920 304

KASSAFLÖDESANALYS

2017-07-01

2018-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	148 957
Avskrivningar	407 146
Erhållen ränta mm	1 082
Erlagd ränta	-147 194

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

409 991

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 531
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	192 744
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	3 703
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	106 952

Kassaflöde från den löpande verksamheten

702 859

Investeringsverksamheten

Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-181 757
--	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-181 757

Finansieringsverksamheten

Ändring kortfristiga finansiella skulder	3 317
Amortering långfristiga lån	-210 538

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-207 221

Förändring av likvida medel

313 881

Likvida medel vid årets början

2 003 046

Likvida medel vid årets slut

2 316 928

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017/2018	2016/2017
	Hysesintäkter bostäder	57 192	56 355
	Årsavgifter bostäder	562 439	562 500
	Hysesintäkt lokaler	882 216	869 181
	Fastighetsskatt	51 588	51 000
	Bredband internetanslutning	792	792
	Övriga intäkter	2 494	9 051
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 556 721	1 548 879

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017/2018	2016/2017
	Fastighetskötsel, grundavtal	24 289	24 001
	Fastighetsel	42 578	37 026
	Fjärrvärme	292 928	289 779
	Vatten	29 932	21 319
	Sophämtning	14 336	14 073
	Yttre skötsel och snöröjning	0	3 289
	Reparationer och underhåll	359 225	216 694
	Kabel-tv	3 507	3 418
	Fastighetsförsäkring	31 435	29 290
	Fastighetskatt / fastighetsavgift	80 342	83 209
	Bredband	24 905	0
	Övriga driftkostnader	<u>10 546</u>	<u>3 067</u>
	Summa driftkostnader	914 023	725 165
Not 4	Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
	Kameral förvaltning, grundavta	50 261	50 664
	Revisionsarvode	-37 661	18 000
	Kostnader i samband med årsmöten	2 340	602
	Övriga externa kostnader	<u>4 438</u>	<u>8 649</u>
	Summa övriga externa kostnader	19 378	77 915
Not 5	Personalkostnader	2017/2018	2016/2017
	Styrelsearvode	50 000	50 000
	Sociala kostnader	<u>16 967</u>	<u>15 710</u>
	Summa personalkostnader	66 967	65 710

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30		
	Ingående anskaffningsvärde	27 311 589	27 311 589		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 311 589	27 311 589		
	Ingående avskrivningar	-3 772 874	-3 358 257		
	Årets avskrivningar	-394 322	-414 617		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 167 196	-3 772 874		
	Utgående redovisat värde	23 144 393	23 538 715		
	Redovisat värde byggnader	16 874 393	17 268 715		
	Redovisat värde mark	6 270 000	6 270 000		
	Summa redovisat värde	23 144 393	23 538 715		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	26 774 000	26 774 000		
	varav byggnader:	15 956 000	15 956 000		
Not 7	Installationer	2018-06-30	2017-06-30		
	Ingående anskaffningsvärde	48 890	48 890		
	Årets anskaffningar	181 757	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 647	48 890		
	Ingående avskrivningar	-29 334	-19 556		
	Årets avskrivningar	-12 824	-9 778		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 158	-29 334		
	Utgående redovisat värde	188 489	19 556		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-06-30	2017-06-30		
	Förutbet försäkringspremier	5 424	4 928		
	Övr förutbet kostn o uppl int	12 531	0		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 955	4 928		
Not 9	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2018-06-30	2017-06-30		
	Amortering inom 2 till 5 år	621 663	611 712		
	Amortering efter 5 år	10 785 091	10 847 702		
	Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	11 452 780	11 663 318		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018/2019	Skuld per 2018-06-30
	SBAB	43 509	1,19	12 026	2 974 233
	SBAB	43 424	1,38	80 000	2 260 000
	SBAB	43 509	1,19	100 000	2 925 000
	SBAB	43 515	1,43	15 195	3 454 742
	Summa			207 221	11 613 975
	Avgår kortfristig del				207 221
	Summa långfristiga skulder till kreditinstitut				11 406 754

NOTER

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner och arvoden	50 000	50 000
Upplupna sociala avgifter	15 240	15 240
Upplupen räntekostnad	19 764	19 391
Upplupen fjärrvärme	12 286	11 545
Beräknat arvode revision	6 000	47 661
Föskottsbetalda hyror och avgifter	122 006	0
Övriga upplupna	7 671	10 895
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 967	154 732

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Ställda säkerheter	13 175 000	13 175 000
Summa ställda säkerheter	13 175 000	13 175 000

2018-

Mary Holm May Shaker

Malin Persson Fredrik Stehn

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018.

Björn Grundström
Lekmannarevisor