

UTKAST AV Årsredovisning 2018

BRF RUDTORP 5 716417-5056

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Kassaflödesanalys
- Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Brf Rudtorp 5
716417-5056

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST
2019-04-27 11:04:22

Årsredovisning 2018

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med 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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1981-03-23.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rudtorp 5 på adressen Framnäsbacken 5 i Solna. På fastigheten finns 1 bostadshus med 25 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 8 parkeringsplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Den totala bostadsarean är 2 326 kvm enligt den ekonomiska planen. Markarealen uppgår till 803 kvm.

Lägenhetsfördelning:

7 st	5 rum och kök	123 kvm
7 st	4 rum och kök	105 kvm
1 st	4 rum och kök	100 kvm
7 st	2 rum och kök	54 kvm
2 st	2 rum och kök	56 kvm
Lokal under uppbyggnad		245 kvm

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1960.

Tidigare gjorda renoveringar och ombyggnationer:

2004 Byte av hissmaskineri samt renovering av hisskorg.

- 2005 Byte av fönster våningsplan 1 - 8 samt renovering av fasad.
 2007 Anläggning av trädgård på framsidan.
 Avloppsstammar renoverade med DaKKi-metoden.
 2009 Tvättstugan helrenoverad.
 2012 Takrenovering.
 Asfaltering av parkeringen samt byte av elstolpar och ny belysning.
 2015 Byte av ventilationsdon för tilluft i flertalet lägenheter samt don för frånluft i lägenheter efter behov i enlighet med OVK-besiktning.
 2016 Bytt ut fjärrvärmesystemet.
 2017 Reparation efter vattenskada i 4 lägenheter.
 Spolning av stammar.
 Takrenovering.
 Lagning av fasadskada
 2018 Fortsättning takrenovering

Förbrukningsstatistik

Uppvärmning har skett med fjärrvärme från Norrenergi.

Värmeförbrukning	2018	2017	2016	2015	2014
Värmeförbrukning i MWh/år	278,56	297,59	319,01	303,18	273,66
Värmeförbrukning i kWh/kvm	119,76	127,94	137,15	130,30	117,65
Värmekostnad kr/kvm	108,62	114,32	93,99	109,18	101,40

Styrelsens sammansättning

Mats Andersson	Ordförande
Sonja Amundsson	Ledamot
Henrik Eriksson	Ledamot
Niclas Wallin	Ledamot
Paul Battaglioli	Ledamot

Valberedning

Patrik Amundsson och Helena Ljungberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Intern fastighetskötsel

Niclas Wallin och Joakim Öhrn.

Revisor

Jan-Erik Forsberg Revisor PROJF Consulting AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	MFS Fastighetsskötsel
Städ	Ren Standard

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sålt den sista hyresrätten till ny medlem (lgh 1301). Under året har en mindre skada i fasaden lagats. Renoveringen av taket har fortsatt med byte av resten av de vertikala plåtarna (mot baksida och kortsida) samt byte gesimsränna mot baksidan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 076 366	1 025 112	1 025 734	1 013 056
Resultat efter fin. poster	-1 065 808	-469 533	-349 122	-171 873
Soliditet, %	84	84	84	84
Kassalikviditet %	452	70	147	185
Yttre fond	1 102 787	969 587	1 073 062	938 662
Taxeringsvärde	44 400 000	44 400 000	44 400 000	44 800 000
Bostadsrättsyta, kvm	2 326	2 221	2 221	2 221
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	448	409	409	404
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 584	1 610	1 636	1 662
Genomsnittlig skuldränta, %	0,90	0,80	0,80	1,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	17 110 897	-	807 367	17 918 264
Upplåtelseavgifter	0	-	2 992 633	2 992 633
Fond, yttre underhåll	969 587	-	133 200	1 102 787
Balanserat resultat	3 116 600	-469 533	-133 200	2 513 866
Årets resultat	-469 533	469 533	-1 065 808	-1 065 808
Eget kapital	20 727 550	0	2 734 192	23 461 742

Resultatdisposition

Till föreningsstämans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 513 866
Årets resultat	-1 065 808
Totalt	<u>1 448 058</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	133 200
Balanseras i ny räkning	<u>1 314 858</u>
	<u>1 448 058</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Brf Rudtorp 5
716417-5056

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2018

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 076 366	1 025 112
Rörelseintäkter		3 953	480
Summa rörelseintäkter		1 080 319	1 025 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 580 824	-1 071 513
Övriga externa kostnader		-212 276	-70 682
Personalkostnader	4	-28 310	-28 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 592	-293 506
Summa rörelsekostnader		-2 112 003	-1 464 008
Rörelseresultat		<u>-1 031 684</u>	<u>-438 416</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 124	-31 117
Summa finansiella poster		-34 124	-31 117
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 065 808</u>	<u>-469 533</u>
Årets resultat		<u>-1 065 808</u>	<u>-469 533</u>

Brf Rudtorp 5

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2018

716417-5056

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	24 002 831	24 284 648
Maskiner och inventarier	6	241 053	249 829
Summa materiella anläggningstillgångar		24 243 885	24 534 477
Summa anläggningstillgångar		24 243 885	24 534 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 771	1 839
Övriga fordringar		54	1 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 826	51 047
Summa kortfristiga fordringar		85 651	54 884
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 564 131	229 307
Summa kassa och bank		3 564 131	229 307
Summa omsättningstillgångar		3 649 783	284 191
Summa tillgångar		27 893 667	24 818 668
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 918 264	17 110 897
Upplåtelseavgifter		2 992 633	0
Fond för yttre underhåll		1 102 787	969 587
Summa bundet eget kapital		22 013 684	18 080 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 513 866	3 116 600

Årets resultat		-1 065 808	-469 533
Summa fritt eget kapital		1 448 058	2 647 066
Summa eget kapital		23 461 742	20 727 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	3 685 000
Summa långfristiga skulder		0	3 685 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 685 000	60 000
Leverantörsskulder		514 576	167 117
Skatteskulder		66 300	64 575
Övriga kortfristiga skulder		7 032	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159 017	114 426
Summa kortfristiga skulder		4 431 925	406 118
Summa eget kapital och skulder		27 893 667	24 818 668

Brf Rudtorp 5
716417-5056

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2018

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	229 307
Resultat efter finansiella poster	-1 065 808
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	290 592
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-775 216
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 767
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	400 807
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-405 175
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	3 800 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 740 000
Årets kassaflöde	3 334 825
Likvida medel vid årets slut	3 564 131

Brf Rudtorp 5
716417-5056

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2018

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rudtorp 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	1-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld.

Not 2, Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	0	83 736
Hysesintäkter, p-platser	33 600	33 600
Årsavgifter, bostäder	1 042 766	907 776
Summa	1 076 366	1 025 112

Not 3, Driftskostnader	2018	2017
Besiktningkostnader	1 721	1 556
El	64 950	55 956
Fastighetsförsäkringar	51 587	47 712
Fastighetsskatt	33 425	32 875
Fastighetsskötsel	34 354	34 654
Fjärrvärme	252 656	265 912
Kabel-TV	38 082	37 487
Reparationer	149 494	66 530
Serviceavtal hiss	3 125	3 125
Självrisk	2 000	0
Sophämtning	55 102	46 095
Städ	25 125	25 088
Underhåll	799 359	381 568
Vatten	41 515	42 142
Övriga fastighetskostnader	28 329	30 814
Summa	1 580 824	1 071 513

Not 4, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	6 310	6 308
Styrelsearvoden	22 000	22 000
Summa	28 310	28 308

Not 5, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 173 206	29 173 206
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 173 206	29 173 206
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 888 557	-4 605 857
Årets avskrivning	-281 817	-282 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 170 374	-4 888 557
Utgående restvärde enligt plan	24 002 831	24 284 648

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	22 000 000
Summa	44 400 000	44 400 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	44 400 000	44 400 000
Lokaler:	-	-

Not 6, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	281 413	250 038
Inköp	0	31 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>281 413</u>	<u>281 413</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-31 584	-20 778
Avskrivningar	-8 775	-10 806
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-40 360</u>	<u>-31 584</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>241 053</u></u>	<u><u>249 829</u></u>

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
<i>Förfaller tidigare än 1 år efter balansdagen</i>				
Nordea Hypotek	2019-06-12	0,90 %	3 685 000	3 745 000
Summa			3 685 000	3 745 000
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			3 685 000	60 000

Not 8, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 500 000	13 500 000
Summa	13 500 000	13 500 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Mats Andersson
Ordförande

Sonja Amundsson
Ledamot

Henrik Eriksson
Ledamot

Niclas Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Jan-Erik Forsberg, PROJF Consulting AB
Revisor