

Årsredovisning
för
Brf Råcksta Herrgård

769630-1568

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Råcksta Herrgård, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-30. Föreningens nuvarande Ekonomiska plan registrerades 2016-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Vattenfallet 12 byggdes på 1720-talet, byggnaden på fastigheten genomgick en totalrenovering som avslutades mars 2016.

Fastigheten består av 6 st medlemslägenheter samtliga har upplåtits under året.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If.

Förvaltning

Både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sagt upp trappstädning 2017-09-11 (tre månaders uppsägning, så sista städning skedde december). Sköts av medlemmarna framöver.

Uppsättning av staket som tomtgränsdelare mot dagis samt baksida (total kostnad 48.000 ex moms). Inköp trädgårdsutrustning, parkbord samt grill juni 2017.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 6 st medlemslägenheter varav 1 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 9 och vid årets slut 9.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ida Johansson	Ledamot
Patrik Nilsson	Ledamot
Göran Håkansson	Ledamot

Revisor har varit Claudio Henriksson

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-06-12.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 2 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inga anställda

Inga arvoden till styrelse har utbetalts under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 6 708 000 kr varav 1 708 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattebefriad.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	266 902	153 180	0
Resultat	-106 131	-73 022	-210 394
Soliditet (%)	89	89	neg

Flerårsöversikten är beräknad på 8 mån 2015. Under 2016 har medlemmarna tillträtt under juni månad.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 274 500	6 275 500	-210 394	-73 022	21 266 584
Disposition av föregående års resultat:			-73 022	73 022	0
Årets resultat				-106 131	-106 131
Belopp vid årets utgång	15 274 500	6 275 500	-283 416	-106 131	21 160 453

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-283 416
årets förlust	-106 131
	-389 547
behandlas så att i ny räkning överföres	-389 547
	-389 547

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	266 902	153 181
Summa rörelseintäkter		266 902	153 181
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-226 249	-106 611
Övriga externa kostnader	3	-39 778	-83 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-68 611	-40 023
Summa rörelsekostnader		-334 638	-230 219
Rörelseresultat		-67 736	-77 038
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 395	4 016
Summa finansiella poster		-38 395	4 016
Resultat efter finansiella poster		-106 131	-73 022
Resultat före skatt		-106 131	-73 022
Årets resultat		-106 131	-73 022

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 667 518	23 736 129
Summa materiella anläggningstillgångar		23 667 518	23 736 129
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		23 667 518	23 736 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 120	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	8 952	4 969
Summa kortfristiga fordringar		10 072	4 969
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		55 814	92 725
Summa kassa och bank		55 814	92 725
Summa omsättningstillgångar		65 886	97 694
SUMMA TILLGÅNGAR		23 733 404	23 833 823

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 550 000	21 550 000
Summa bundet eget kapital		21 550 000	21 550 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-283 416	-210 394
Årets resultat		-106 131	-73 022
Summa fritt eget kapital		-389 547	-283 416
Summa eget kapital		21 160 453	21 266 584
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 465 794	2 467 774
Summa långfristiga skulder		2 465 794	2 467 774
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		1 872	1 692
Leverantörsskulder		9 892	22 625
Skatteskulder		20 336	0
Övriga skulder		0	706
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter och hyror	9	75 057	74 442
Summa kortfristiga skulder		107 157	99 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 733 404	23 833 823

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:1) Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning har gjorts på avskrivningsbart belopp samt på 7 månader under 2016

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 200 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	240 989	140 577
Hysesintäkter p-plats	25 200	12 600
Öres- och kronutjämning	7	3
Övriga rörelseintäkter	706	0
	266 902	153 180

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	23 981	13 853
Städning grundavtal	8 489	3 026
Rengöring/sanering	2 750	0
Serviceavtal	18 171	31 050
Dörrar och lås	2 485	0
Övriga gemensamma utrymmen	3 000	0
Ventilation	4 916	0
Fasader	0	2 188
Gård	35 649	0
Elavgifter	53 588	29 491
Vatten	7 024	4 801
Sophämtning	6 712	3 592
Grovsopor	0	2 625
Fastighetsförsäkring	11 716	0
Försäkringar	0	6 641
Bredband	27 432	9 344
Justering fast.skatt/avgift	20 336	0
	226 249	106 611

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	872	428
Inkasso- och KFM-avgifter	0	750
Administration, kontorsmaterial	755	0
Revisionsarvode extern revisor	16 191	30 003
Konsultarvode	0	26 169
Arvode ekonomisk förvaltn.	20 184	14 969
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	800
Bankkostnader	1 593	10 466
Trivselkostnader	183	0
	39 778	83 585

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 776 151	15 767 806
Ny-, om- och tillbyggnation	0	8 008 345
Aktivering av andelar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 776 151	23 776 151
Ingående avskrivningar	-40 023	0
Årets avskrivningar	-68 611	-40 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 634	-40 023
Utgående redovisat värde	23 667 517	23 736 128
Bokfört värde byggnader	21 748 796	21 817 407
Bokfört värde mark	1 918 721	1 918 721
	23 667 517	23 736 128

8 161 431 kr av byggnadsvärdet ej föremål för avskrivning i enlighet med RedU9.

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	0	-50 000
Aktivering av andelar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	5 046	4 969
Förutbetald försäkring	3 906	0
	8 952	4 969

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,94	2023-05-25	822 556	823 156
Swedbank	1,54	2021-05-25	822 555	823 155
Swedbank	1,12	2019-05-24	822 555	823 155
Kortfristig del			-1 872	-1 692
			2 465 794	2 467 774

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	7 800 000	0
	7 800 000	0

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	315	315
Upplupna kostnader el	0	11 419
Upplupen kostnad revisor	15 000	14 000
Upplupen kostnad värme	11 358	0
Förutbetalda avgifter och hyror	48 384	48 708
	75 057	74 442

Stockholm den / 2018

Ida Johansson
Ledamot

Patrik Nilsson
Ledamot

Göran Håkansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor