

Årsredovisning

för

BRF Rådmannen

788000-1842

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för BRF Rådmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Joacim Rodling	Ordförande
Peter Skoglund	
Pavel Tashev	
Steve Karlsson	
Maria Kallin	

Valda t.o.m. årsstämman

2022
2022
2022
2022
2022

Styrelsesuppleanter

Marie Fahlén
Hans Hyttsten

Valda t.o.m. årsstämman

2022
2022

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter eller av styrelsen två utsedda.

Ordinarie revisorer

Annette Nordin

Valda t.o.m. årsstämman

2022

Revisorssuppleanter

Kerstin Rödén

Valda t.o.m. årsstämman

2022

Valberedning

Valberedning valdes inte och har inte kunnat tillsättas under året.

Valda t.o.m. årsstämman

Övriga förtroendevalda

Sven-Arne Staflund

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Rådmannen 7 byggd år 1970.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
30	Lägenheter	2010
	Lokaler	390

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av Ekoni Redovisning AB. Fastighetsskötsel har utförts av Kåjaw sedemera Fastighetscompetens.

Årets investeringar och underhåll

- * Ny belysning har installerats i källargångar och tvättstuga.
- * Skärmtak har satts upp vid källaringång(A).
- * Plåtar utbytta på innergården.
- * Staket har satts upp vid gaveln vid A.

Planerade investeringar och underhåll

- * Fasadrenovering

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätt skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 562	1 538	1 496	1 438
Resultat efter finansiella poster	156	224	159	143
Balansomslutning	6 014	6 075	6 166	6 139
Soliditet (%)	16	13	9	6
Kassalikviditet (%)	32	71	63	184
Taxeringsvärde, tkr	9 561	9 561	9 561	7 572
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	707	696	682	646
Lån, kr/kvm	1 992	2 089	2 193	2 285

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	434 016	74 115	49 286	223 921	781 338
Disposition av föregående års resultat:		28 683	195 238	-223 921	0
Årets resultat				156 322	156 322
Belopp vid årets utgång	434 016	102 798	244 524	156 322	937 660

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	244 524
årets vinst	156 322
	400 846

disponeras så att till yttre repfond överföres	28 683
i ny räkning överföres	372 163
	400 846

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 562 476	1 537 570
Övriga intäkter	2	3 622	6 665
		1 566 098	1 544 235
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-170 469	-122 690
Driftkostnader	4	-880 179	-841 178
Övriga kostnader	4	-62 137	-66 683
Personalkostnader	5	-70 521	-54 770
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-143 211	-143 077
		-1 326 517	-1 228 398
Rörelseresultat		239 581	315 837
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-83 259	-91 916
Resultat efter finansiella poster		156 322	223 921
Resultat före skatt		156 322	223 921
Årets resultat		156 322	223 921

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	5 565 884	5 709 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 775
Övriga fordringar		366	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8 763	8 512
		9 129	14 653
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	151 763	101 363
Kassa och bank		287 140	249 574
Summa omsättningstillgångar		448 032	365 590
SUMMA TILLGÅNGAR		6 013 916	6 074 685

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		434 016	434 016
Fond för yttre underhåll		102 798	74 115
		536 814	508 131
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		244 524	49 286
Årets resultat		156 322	223 921
		400 846	273 207
Summa eget kapital		937 660	781 338
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 689 172	4 781 062
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 091 890	231 340
Inre reparationsfond		2 564	2 564
Leverantörsskulder		30 572	65 846
Aktuella skatteskulder		1 130	2 208
Övriga skulder		28 037	20 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	232 891	189 756
Summa kortfristiga skulder		1 387 084	512 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 013 916	6 074 685

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	156 322	223 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	143 211	143 077
Betald skatt	-1 078	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	298 455	367 021
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	5 775	-5 775
Förändring av kortfristiga fordringar	-251	-75
Förändring av leverantörsskulder	-35 274	-46 296
Förändring av kortfristiga skulder	911 151	-6 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 179 856	308 797
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-42 188
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-1 091 890	-263 175
Årets kassaflöde	87 966	3 434
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	350 937	347 503
Likvida medel vid årets slut	438 903	350 937

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift för bostäder, kr/kvm

Årsavgiften genom total bostadsrättsyta.

Lån, kr/kvm

Total bankskuld genom total bostadsrätts- och lokal yta.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 421 069	1 399 685
Hyror garage	76 800	76 800
Hyror P-Platser	24 000	24 000
Hyror lokaler	40 607	37 085
	1 562 476	1 537 570
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	3 622	4 760
Pantsättningsavgift	0	1 905
	3 622	6 665

Not 3 Reparationer och underhåll

	2021	2020
Reparationer och underhåll	168 724	122 289
Reparation tvättstuga	1 745	401
	170 469	122 690

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	58 054	67 991
Inre skötsel/städ	48 212	45 830
Snö- och halkbekämpning	24 377	19 782
Utemiljö	22 369	7 432
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	0	1 401
	153 012	142 436
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	133 931	145 712
Uppvärmning	320 089	289 410
Vatten	110 297	107 637
Sophantering och återvinning	60 838	56 419
	625 155	599 178
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkringar	37 935	35 788
Kabel Tv och Internet	34 050	33 749
	71 985	69 537
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	30 027	30 027
	30 027	30 027

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ekonomisk förvaltning	44 850	40 076
Övriga externa kostnader	17 287	26 607
	62 137	66 683

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	56 560	43 250
	56 560	43 250
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 961	11 520
	13 961	11 520
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	70 521	54 770

Not 6 Avskrivningar

	2021	2020
Avskrivning byggnad	143 211	143 077
	143 211	143 077

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetslån	83 259	91 893
Övriga räntekostnader	0	23
	83 259	91 916

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 600 956	7 558 768
Inköp	0	42 188
Mark	479 332	479 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 080 288	8 080 288
Ingående avskrivningar	-2 371 193	-2 228 116
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-143 211	-143 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 514 404	-2 371 193
Utgående redovisat värde	5 565 884	5 709 095
Taxeringsvärden bostäder	9 369 000	9 369 000
Taxeringsvärden lokaler	192 000	192 000
	9 561 000	9 561 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda tv-avgifter	8 763	8 512
	8 763	8 512

Not 10 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	656,0446	150 130	150 130	166 621
Länsförsäkringar		1 633	1 633	1 633
		151 763	151 763	168 254

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 153260	1,82	2023-09-01	1 396 978	1 440 978
Stadshypotek 156991	1,83	2025-03-30	187 244	231 244
Stadshypotek 153261	1,64	2022-09-01	768 550	808 550
Stadshypotek 157993	1,63	2028-09-30	2 428 290	2 531 630
			4 781 062	5 012 402
Kortfristig del av långfristig skuld			1 091 890	251 175

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 657 118 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 672	2 915
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 345	74 432
Förutbetalda hyresinkomster	138 874	112 409
	232 891	189 756

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 166 200	6 166 200
	6 166 200	6 166 200

Not 14 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand


Joacim Rodling
Ordförande


Pavel Tashev

Peter Skoglund


Steve Karlsson


Maria Kallin


Min revisionsberättelse har lämnats


Annette Nordin
Revisor

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i

Brf Rådmannen

org nr 788000–1842

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Rådmannen för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härnösand april 2022



Annette Nordin

Revisor