

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rådhuset 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Toni Lahdo	Ledamot
Per Anders Larsson	Ledamot
Ann Birgitta Maria Söderberg	Ledamot
Joakim Staffan Ulfvebrand	Ledamot

Lola Viola L Persson Hågebrand Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carlos Esterling Ordinarie Extern Ernst & Young AB

Valberedning

Devi Andersson
Kjell Söderberg Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rådhuset 6	2016	Gotland

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1200 och består av 1 flerbostadshus.

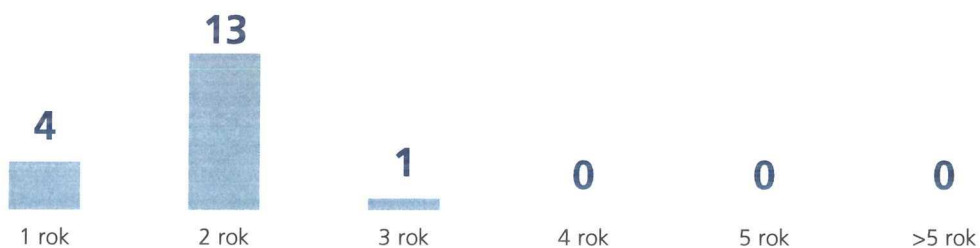
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 231 m², varav 1 231 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Sveriges BostadsrättsCentrum AB Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning Teknisk Förvaltning

ell

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	621 364	298 314
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	955 916	951 712
Finansiella intäkter	5	6
Minskning kortfristiga fordringar	6 219	199 774
	962 140	1 151 492
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	614 381	468 238
Finansiella kostnader	210 532	184 291
Minskning av långfristiga skulder	194 176	0
Minskning av kortfristiga skulder	28 953	175 913
	1 048 042	828 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	535 462	621 364
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-85 902	323 050

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tillsammans med Peab och besiktningsmannen genomfört 2års besiktning av lägenheterna under året.

En underhållsplan för föreningens fastighet, för de kommande 30 åren, har upprättats av företaget Sustend.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	750	750	250	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 863	14 021	14 021	0
Elkostnad/m ² totalyta	72	96	7	0
Värmekostnad/m ² totalyta	73	115	27	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	55	10	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171	150	59	0
Soliditet (%)	76	76	76	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-370	-202	-35	0
Nettoomsättning (tkr)	956	951	322	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 231 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 546 250	0	0	41 546 250
Upplåtelseavgifter	13 453 750	0	0	13 453 750
Fond för yttre underhåll	73 860	36 930	0	36 930
S:a bundet eget kapital	55 073 860	36 930	0	55 036 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-310 464	-36 930	-202 102	-71 432
Årets resultat	-370 283	-370 283	202 102	-202 102
S:a ansamlad förlust	-680 747	-407 213	0	-273 534
S:a eget kapital	54 393 113	-370 283	0	54 763 396

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-370 283
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-273 534
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 930
summa balanserat resultat	-680 747

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-680 747
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	955 916	951 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	600
Summa rörelseintäkter		955 916	951 712
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-378 417	-400 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 327	-36 766
Personalkostnader	Not 6	-63 637	-30 885
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-501 292	-501 292
Summa rörelsekostnader		-1 115 672	-969 529
RÖRELSERESULTAT		-159 756	-17 817
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 532	-184 291
Summa finansiella poster		-210 527	-184 285
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-370 283	-202 102
ÅRETS RESULTAT		-370 283	-202 102

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	71 085 320
		71 586 611
Summa materiella anläggningstillgångar	71 085 320	71 586 611
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	71 085 320	71 586 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 188
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	535 518
		623 451
Summa kortfristiga fordringar	535 518	627 639
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	535 518	627 639
SUMMA TILLGÅNGAR	71 620 838	72 214 250

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 000 000	55 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	73 860	36 930
Summa bundet eget kapital		55 073 860	55 036 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-310 464	-71 432
Årets resultat		-370 283	-202 102
Summa fritt eget kapital		-680 747	-273 534
SUMMA EGET KAPITAL		54 393 113	54 763 396
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 428 120	17 260 000
Summa långfristiga skulder		11 428 120	17 260 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 637 704	0
Leverantörsskulder		39 734	18 402
Övriga skulder		14 034	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	108 133	172 452
Summa kortfristiga skulder		5 799 605	190 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 620 838	72 214 250

ll

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	923 250	923 261
Hyror parkering	21 600	21 600
Avgift andrahandsuthyrning	11 030	6 223
Öresutjämning	36	29
	955 916	951 112

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Övriga intäkter	0	600
	0	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	19 010	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 751	0
	Snöröjning/sandning	7 032	5 458
	Städning entreprenad	4 220	6 900
	Städning enligt beställning	0	519
	Hissbesiktning	5 078	1 229
	Bevakning	5 547	6 544
	Gård	0	1 073
	Serviceavtal	10 519	3 087
	Förbrukningsmateriel	0	4 126
	Teleport/hissanläggning	0	3 250
		53 157	32 186
	Reparationer		
	Lås	424	210
	Hiss	25 528	1 719
		25 952	1 929
	Taxebundna kostnader		
	El	88 281	118 722
	Värme	89 362	141 185
	Vatten	53 901	67 969
	Sophämtning/renhållning	16 652	12 375
		248 197	340 251
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	7 376	3 008
	Bredband	43 736	43 880
		51 112	46 888
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	-20 667
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	378 417	400 587

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	632	0
	Tele- och datakommunikation	10 934	0
	Inkassering avgift/hyra	0	4 775
	Hysesförluster	0	10
	Revisionsarvode extern revisor	43 750	0
	Föreningskostnader	8 359	700
	Styrelseomkostnader	7 683	3 070
	Förvaltningsarvode	35 019	20 000
	Förvaltningsarvoden övriga	17 355	0
	Administration	3 845	4 799
	Konsultarvode	44 750	1 172
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	2 240
		172 327	36 766

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	23 500
	Sociala kostnader	13 637	7 385
		63 637	30 885
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	501 292	501 292
		501 292	501 292
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 255 000	72 255 000
	Utgående anskaffningsvärde	72 255 000	72 255 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-668 389	-167 097
	Årets avskrivningar enligt plan	-501 292	-501 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 169 680	-668 389
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 085 320	71 586 611
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 100 000	12 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
		24 400 000	24 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 400 000	24 400 000
		24 400 000	24 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	56	87
	Klientmedel hos SBC	535 462	621 364
	Fordringar	0	2 000
		535 518	623 451

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	36 930	0
	Reservering enligt stadgar	36 930	36 930
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	73 860	36 930

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB	1,370 %	5 742 812	5 750 000	2020-09-28
	SEB	0,950 %	5 580 200	5 760 000	2019-09-28
	SEB	1,320 %	5 742 812	5 750 000	2021-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		17 065 824	17 260 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 637 704	0	
			11 428 120	17 260 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 634 304 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 260 000	17 260 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	12 500	17 500
	Sociala avgifter	3 928	5 500
	Ränta	1 153	1 164
	Avgifter och hyror	90 552	70 337
	El	0	22 308
	Värme	0	42 600
	Vatten	0	5 768
	Sophämtning/renhållning	0	5 693
	Städning enligt beställning	0	519
	Gård	0	875
	Förbrukningsmaterial	0	189
		108 133	172 453

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 8 / 5 2019



Toni Lahdo
Ledamot



Per Anders Larsson
Ledamot



Ann Birgitta Maria Söderberg
Ledamot



Joakim Staffan Ulfvebrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2019
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor