

Årsredovisning

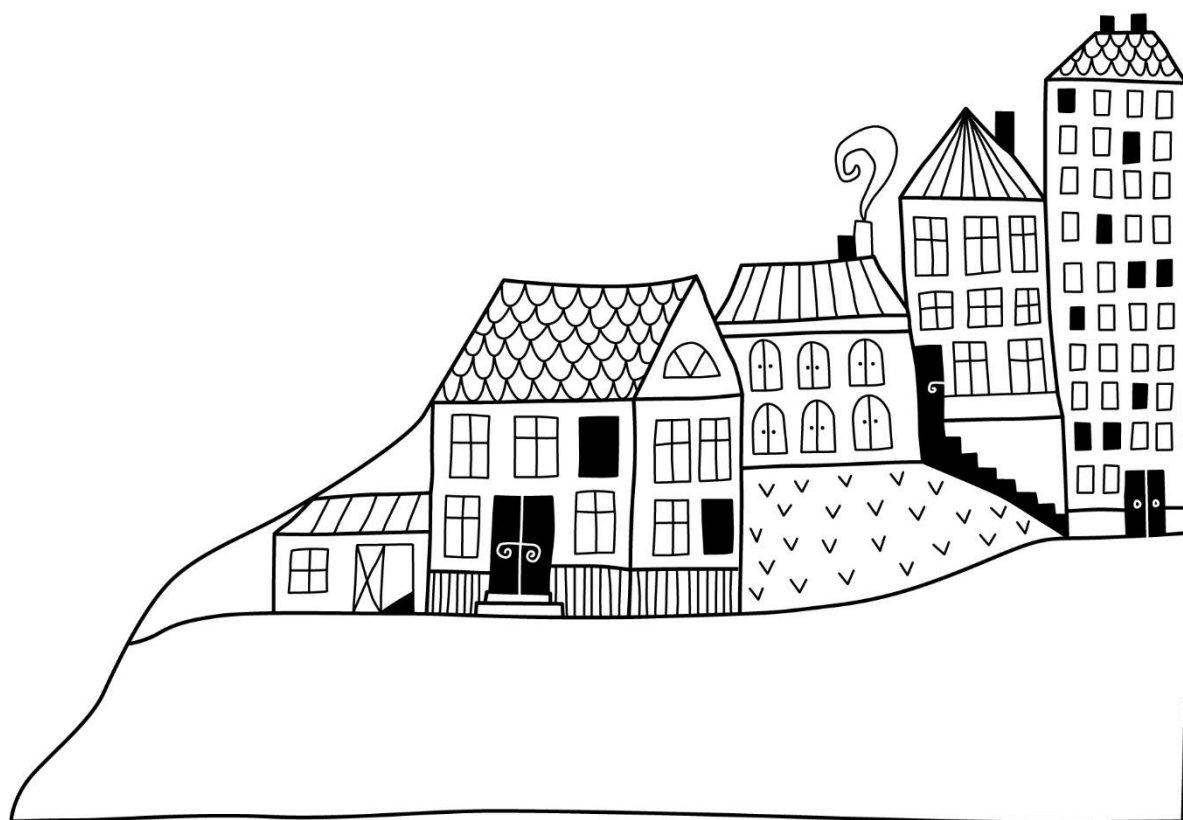
2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen BRF s:a Råtorp
Org nr: 769612-6775



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF s:a Råtorp
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-13. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-02.

Föreningen har sitt säte i Karlstad kommun.

Årets resultat är 274 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre intäkter samt ökade driftkostnader i form av reparationer och en statuskontroll. Även förvaltningskostnaderna har ökat på grund av ändrat avtal. Räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 306% till 354%.

I resultatet ingår avskrivningar med 274 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 171 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Profossen 1 i Karlstad kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Råtorpsbågen 2-8 i Karlstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
8	16	24

Dessutom tillkommer:

P-platser
24

Total tomtarea	4 917 m ²
Total bostadsarea	1 680 m ²

Årets taxeringsvärde	20 488 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 488 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 61 542 och planerat underhåll för 0.

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 590 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 259 tkr (154 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 168 tkr (100 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torbjörn Kjerstadius	Ordförande	2019
Jörgen Bergh	Sekreterare	2019
Robert Nilsson	Ledamot	2020
Tom-Erik Engebretsen	Ledamot	2020
Torbjörn Jonsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Veronica Olsson	Suppleant	2019
Ulf Gyllestad	Suppleant	2019
Frida Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Bo Nordh	Förtroendevald revisor
KPMG	Revisor

Revisorssuppleanter

Pia Jacobsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 8 %.

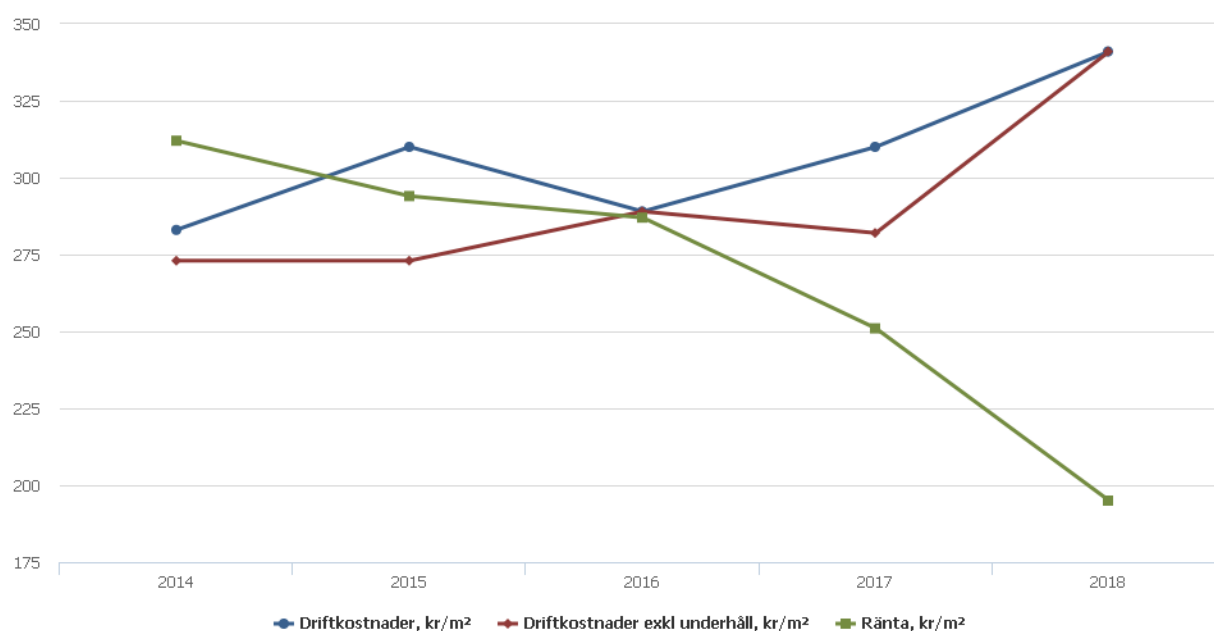
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 771 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 335	1 450	1 423	1 357	1 357
Resultat efter finansiella poster	-104	107	52	-42	-29
Resultat exklusive avskrivningar	171	444	326	232	246
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3	313	195	186	200
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	100	78	78	27	27
Balansomslutning	33 681	34 087	34 117	34 286	34 353
Soliditet %	49	49	48	48	48
Likviditet %	354	275	258	229	277
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	771	838	821	782	782
Driftkostnader, kr/m ²	341	310	289	310	283
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	341	282	289	273	273
Ränta, kr/m ²	195	251	287	294	312
Underhållsfond, kr/m ²	396	296	246	168	177
Lån, kr/m ²	10 017	10 130	10 240	10 346	10 404



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 140 000	497 035	-94 983	169 671
Disposition enl. årsstämmobeslut			169 671	-169 671
Reservering underhållsfond		167 597	-167 597	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-103 869
Vid årets slut	16 140 000	664 632	-92 909	-103 869

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	74 688
Årets resultat	-103 869
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-167 597
Summa	-196 778

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 196 778**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 335 354	1 450 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 888	142 925
Summa rörelseintäkter		1 421 242	1 592 989
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-572 999	-519 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 992	-188 576
Personalkostnader	Not 6	-26 866	-26 780
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-274 385	-274 385
Summa rörelsekostnader		-1 204 241	-1 009 705
Rörelseresultat		217 001	583 284
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 456	3 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 071	4 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 398	-420 978
Summa finansiella poster		-320 870	-413 613
Resultat efter finansiella poster		-103 869	169 671
Årets resultat		-103 869	169 671

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	32 095 431	32 369 816
Summa materiella anläggningstillgångar		32 095 431	32 369 816
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		32 131 431	32 405 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11	11
Övriga fordringar	Not 11	777	155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	108 323	75 001
Summa kortfristiga fordringar		109 111	75 167
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 440 632	1 606 414
Summa kassa och bank		1 440 632	1 606 414
Summa omsättningstillgångar		1 549 743	1 681 581
Summa tillgångar		33 681 174	34 087 397

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 140 000	16 140 000
Fond för yttre underhåll		664 632	497 035
Summa bundet eget kapital		16 804 632	16 637 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-92 909	-94 983
Årets resultat		-103 869	169 671
Summa fritt eget kapital		-196 778	74 688
Summa eget kapital		16 607 854	16 711 723
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 635 476	16 826 727
Summa långfristiga skulder		16 635 476	16 826 727
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	192 928	191 908
Leverantörsskulder		37 797	106 867
Skatteskulder		47 868	30 996
Övriga skulder	Not 15	60	12 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	159 191	206 746
Summa kortfristiga skulder		437 844	548 947
Summa eget kapital och skulder		33 681 174	34 087 397

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 294 704	1 407 314
Hyror, bostäder	24 450	14 550
Hyror, p-platser	16 200	28 200
Summa nettoomsättning	1 335 354	1 450 064

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
IT-avgifter	75 456	75 412
Övriga ersättningar	8 626	4 256
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Övriga rörelseintäkter	1 806	63 075
Summa övriga rörelseintäkter	85 888	142 925

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-46 410
Reparationer	-61 542	-29 518
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 088	-15 780
Försäkringspremier	-22 247	-20 225
Kabel- och digital-TV	-66 450	-64 188
Återbäring från Riksbyggen	2 750	3 200
Obligatoriska besiktningar	0	-16 081
Snö- och halkbekämpning	-36 258	-25 767
Statuskontroll	-41 455	0
Vatten	-50 430	-49 817
Fastighetsel	-31 631	-27 720
Uppvärmning	-195 719	-188 891
Sophantering och återvinning	-37 928	-35 844
Förvaltningsarvode drift	0	-2 923
Summa driftkostnader	-572 999	-519 964

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-301 540	-168 250
Lokalkostnader	0	-400
Arvode, yrkesrevisorer	-9 375	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 737	-5 600
Medlems- och föreningsavgifter	-2 304	-2 304
Bankkostnader	-4 580	-747
Övriga externa kostnader	-4 456	-775
Summa övriga externa kostnader	-329 992	-188 576

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-19 998
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-6 366	-6 282
Summa personalkostnader	-26 866	-26 780

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-274 385	-274 385
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-274 385	-274 385

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntetäkter från andelar i Riksbyggen	3 456	3 312
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 456	3 312

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 600 000	31 600 000
Mark	2 459 000	2 459 000
	34 059 000	34 059 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 059 000	34 059 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 689 184	-1 414 799
	- 1 689 184	- 1 414 799
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-274 385	-274 385
	- 274 385	- 274 385
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 963 569	- 1 689 184
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 095 431	32 369 816
Varav		
Byggnader	29 636 431	29 910 816
Mark	2 459 000	2 459 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 488 000	20 488 000
Totalt taxeringsvärde	20 488 000	20 488 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 800 000</i>	<i>16 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 688 000</i>	<i>3 688 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	777	155
Summa övriga fordringar	777	155

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 246	22 247
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 385	42 062
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 692	10 692
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 323	75 001

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	908 833	904 762
Transaktionskonto	529 798	699 652
Summa kassa och bank	1 440 632	1 606 414

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	16 828 404	17 018 635
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-192 928	-191 908
Långfristig skuld vid årets slut	16 635 476	16 826 727

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2018-06-27	6 141 074,00	-6 115 421,00	25 653,00	0,00
NORDEA	0,84%	2019-06-27	0,00	6 115 421,00	25 000,00	6 090 421,00
SWEDBANK	1,34%	2019-08-23	6 236 760,00	0,00	100 000,00	6 136 760,00
SWEDBANK	2,13%	2026-09-25	4 640 801,00	0,00	39 578,00	4 601 223,00
Summa			17 018 635,00	0,00	190 231,00	16 828 404,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 192 928 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 771 712 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 863 764 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	12 430
Avräkning hyror och avgifter	60	0
Summa övriga skulder	60	12 430

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 366	0
Upplupna räntekostnader	33 660	60 788
Upplupna värmekostnader	26 775	28 251
Upplupna revisionsarvoden	500	0
Upplupna styrelsearvoden	20 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 113
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 890	109 594
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 191	206 746

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	17 959 000	17 959 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Torbjörn Kjerstadius

Jörgen Bergh

Robert Nilsson

Tom-Erik Engebretsen

Torbjörn Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Auktoriserad revisor

Bo Nordh
Förtroendevald revisor

Riksbyggen BRF s:a Råtorp

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF s:a Råtorp i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

