

Årsredovisning för

Brf Råcksta

716401-9882

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Räcksta, 716401-9882 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

STYRELSE

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-25 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Asplund Owe, ordf.
Eklund Roger, vicevärd
Hallin Ove, vice ordf. och sekreterare
Kihlblom Marie-Anne
Sandberg Sven-Erik
Strömbäck Gunilla

Suppleanter:

Nyström Birgitta
Wolter Weine

REVISOR

Ordinarie:

Lönnkvist Lars, Godkänd Revisor FAR
Nordling Rebecka, intern revisor

Suppleant:

Myrén Bo, intern revisorssuppleant

VALBEREDNING

Ordinarie:

Larsson Sonja
Nordling Rebecka

FÖRENINGENS STADGAR

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 juni 2004.

FASTIGHET OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Fastigheten är Räcksta 2:2 och består av 9 flerbostadshus och 8 garage/förråd. 7 av bostadshusen byggdes mellan 1890 till 1904 och 2 byggdes åren 1953 och 1954.

I bostadshusen finns 42 stycken lägenheter enligt följande: 2 st 1:or, 22 st 2:or, 10 st 3:or och 8 st 4:or. Inomhus garageplatser finns 4 st i varmgarage och 12 st i kallgarage. 12 st platser finns också i en carport.

I kallgarage och carport finns eluttag för motorvärmare.

RENOVERINGAR

Vid föreningens start under 1983 görs en omfattande upprustning av lägenheter, värme och sanitet. Värmepumpar installerades.

1998 Plåt på 3 st hustak och målning söderfönster. Värmepumpar byts i 17 och 19.

1999 Plåt på 4 st hustak. Byts resterande värmepumpar.

1999-2001 Vattenvärmare installeras i alla hus för toppning av varmvatten.

2000 Verandor och farstukvistar. Målning resterande fönster.

2002 Balkongräcken på övre balkonger.

2002-2003 Målning ytterväggar och dörrar på hobbylokalen.

2003 Takpannor byts och takskyddsanordningar installeras på Kvarnbergavägen 7.

2004 Takpannor byts och takskyddsanordningar installeras på Kvarnbergavägen 9 och 23.

2004 Förrådet B-39 vid Kvarnbergavägen 15 lagas, skrapas och målas utvändigt.

2005 Takpannor byts och takskyddsanordningar installeras på Kvarnbergavägen 11 och 21.

2005 Dränering förbättrad kring Kvarnbergavägen 11.

2005 Uppgradering av centralantenn för digital-TV.
2006 Takpannor byts och takskyddsanordningar installeras på Kvarnbergavägen 13 och 15.
2006 Underhållsspolning görs av köksstammarna.
2007 Ny åkgräsklippare ersätter den gamla.
2007 Dräneringen förbättras kring Kvarnbergavägen 9 och 13.
2007 Lagning görs av 2 st energibrunnar (borrhål). En vid Kvarnbergavägen 7 och en vid 23.
2007 Byte till engreppsblendare görs i tvättstugorna.
2008 Takpannor byts och takskyddsanordningar installeras på Kvarnbergavägen 17
2009 Energideklaration av samtliga hus görs
2009 Radonsanering görs av Kvarnbergavägen 7
2009 Termografering görs av husen utvändigt och delvis invändigt
2009 Carport målas utvändigt
2009 Hobbylokal renoveras och blir föreningslokal och gamla kontoret blir ny hobbylokal.
2009 Luft/luftvärmepump installeras till föreningslokalen och vävstuga.
2010 Takpannor byts och takskyddsanordningar installeras på Kvarnbergavägen 19.
2010 Översyn och åtgärder har gjorts på övriga tak efter vinterns myckna snö.
2010 Uthus B-45 har renoverats och målats utvändigt.
2011 Radonsanering görs i 9, 11, 13, 15, 21 och 23.
2011 Dagvattenavrinning och dränering från 17 till 25 är utförd.
2012 Radonsaneringen fortsätter, 7 paxfläktar byts ut.
2012 Mellanvägg rivs i föreningslokalen och nytt fönster sätts in.
2012 Vinden isoleras i föreningslokalen.
2013 Tak, väggar och fönster målas i f.d. vävrummet i föreningslokalen.
2013 Nytt golv (klickgolv) läggs i föreningslokalen.
2013 Dagvattenavrinning och dränering vid 15 utförd.
2013 Telia fiberanslutning till alla lägenheter.
2013 Balkongbesiktning utförd.
2014 Balkonger åtgärdas på alla hus. Betongplattorna renoveras. Nya räcken och handledare installeras.
2014 Verandor på 15 renoveras.
2014 Värmecentralen omgjord i 17 med ny systemtank och 2 nya värmepumpar.
2014 Snörasskydd installerade på 17 och 19 över balkonger och garage.
2015 Ny åkgräsklippare och 2 vanliga klippare fick köpas efter inbrott och stöld av dessa.
2015 Nya kyldelar bytta på värmepumpar i 11, 15 och 23.
2015 Installation av 2 st radonfläktar i torpargrund på västra sidan av Kvarnbergavägen 15.
2016 En energibrunn vid 23:an lagades efter läckage.
2016 Byte av VA-stammar i området utanför husen.
2016 Renovering av sydvästra fotrännan på 23:an, samt tätning av nordvästra fotrännor på 7 och 21.
2017 Återställning i området efter bytet av VA-stammar.
2017 Lagning av 2 energibrunnar görs. En vid 13 och en vid 17 (närmast carport).
2018 Plåtinklädnad av takfötter och vindskivor på de äldre husen.
2018 Container inköpt för att förvara åkgräsklippare, snöslunga, lövblås och bensin mm.
2018 Lilla garaget köpt av Yvonne Söderberg.
2018 OVK utförd på Kvarnbergavägen 23

LÄGENHETSÖVERLÄTELSE

Under året har 3 lägenheter bytt ägare. Ingen andrahandsuthyrning har skett.
Styrelsens policy beträffande andrahandsuthyrning är att tillåta sådan uthyrning under förutsättning att skriftlig ansökan godkänts av styrelsen.

AVSÄGELSER

Inga avsägelser har skett.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden och 2 protokollförda telefonmöten.

Vicevärd: Roger Eklund

Fastighetsskötsel: Intern Ove Hallin, Owe och Ingalill Asplund, Weine Wolter

Ekonomi: CeJi's Företagsservice.

Teknisk förvaltning: Tommy Wilson rondering och tillsyn i värmecentralerna. Delvis intern förvaltning

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa Adeförsäkring.

Försäkringen omfattar bl. a fullvärde på byggnader med husbocksförsäkring och maskinskada. En

särskild tilläggförsäkring för alla föreningens bostadsrättshavare tecknas i samma bolag.
Anticimex Trygghetsavtal för bostadsrättsföreningar tecknades år 2004 med besiktningar vart 3:e år.

EKONOMI

Ekonomiska förvaltningen sköts av CeJi's Företagsservice sedan föreningsstämman år 2005.
Fastigheten var taxerad till 14 468 000 kr, varav markvärde 3 068 000 kr.
Styrelsen arbetade aktivt för att hålla nere fastighetens kostnader.

FASTIGHETSSKATT

Föreningen betalade fastighetsavgift med 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder år 2016.

VERKSAMHET UNDER ÅRET

Information genom 12 Månadsblad har lämnats till medlemmarna.
En våffelträff anordnades i Knutpunkten med sång, våfflor, kaffe och bröd.
En arbetsdag har hållits på våren och avslutats med korvgrillning, läsk, kaffe och bröd.
Sedvanligt resande av midsommarstång på midsommaraftonens förmiddag, dans, kaffe och tårta
En arbetsdag har hållits på hösten och avslutades i Knutpunkten med ärtsoppa, punsch, kaffe och kaka.
Glöggafton hölls i december med glögg, kaffe och kaka.

VERKSAMHET UNDER KOMMANDE ÅR

2019: Enligt underhållsplan avsätts 300 tkr.
Radonsaneringen fortsätter i den lägenhet som fortfarande har för höga värden. Radonmätning ska göras.
OVK ska utföras på resterande 8 hus.
Avtal om taktillsyn ska tecknas.

ÅRSavgifter

Styrelsen hade beslutat om höjning av årsavgift och hyror (bilplatser) med ca 2 % från 1 januari 2019.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	150 000	236 000	-1 333 478
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till Yttre fond		400 000	
Uttag ur Yttre fond		-210 000	
Årets resultat			288 086
Vid årets slut	150 000	426 000	-1 045 392

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Yttre fond	426 000
Balanserat resultat	-1 333 478
Årets resultat	288 086
Totalt	-619 392
Disponeras för	
Yttre fond	426 000
Avsättning till Yttre fond	400 000
Uttag ur Yttre fond	-424 000
Balanseras i ny räkning	-1 021 392
Summa	-619 392

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Övriga rörelseintäkter		2 255 170	2 205 937
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 255 170	2 205 937
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 617 810	-1 524 419
Personalkostnader	2	-30 196	-31 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 655	-134 593
Summa rörelsekostnader		-1 784 661	-1 690 767
Rörelseresultat		470 509	515 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 423	-128 707
Summa finansiella poster		-182 423	-128 694
Resultat efter finansiella poster		288 086	386 476
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		288 086	386 476
Skatter			
Årets resultat		288 086	386 476

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	8 572 444	8 699 047
Inventarier, verktyg och installationer	4	47 178	15 980
Summa materiella anläggningstillgångar		8 619 622	8 715 027
Summa anläggningstillgångar		8 619 622	8 715 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 642	22 972
Övriga fordringar		52 391	52 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 326	34 788
Summa kortfristiga fordringar		127 359	110 164
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 278 155	1 030 186
Summa kassa och bank		1 278 155	1 030 186
Summa omsättningstillgångar		1 405 514	1 140 350
SUMMA TILLGÅNGAR		10 025 136	9 855 377

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		150 000	150 000
Yttre fond		426 000	236 000
Summa bundet eget kapital		576 000	386 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 333 478	-1 529 954
Årets resultat		288 086	386 476
Summa fritt eget kapital		-1 045 392	-1 143 478
Summa eget kapital		-469 392	-757 478
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	9 950 000	10 050 000
Summa långfristiga skulder		9 950 000	10 050 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Förskott från kunder		-	38
Leverantörsskulder		128 603	145 201
Skatteskulder		43 404	43 404
Övriga skulder		61 342	66 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211 179	207 281
Summa kortfristiga skulder		544 528	562 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 025 136	9 855 377

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 006 000	12 006 000
<i>Övriga ställda panten och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	12 006 000	12 006 000

L

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Ersättning för intern fastighetsskötsel	20 000	20 000
Revisor intern	999	999
Summa	50 999	50 999
Sociala kostnader	10 196	11 755

L

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
-Vid årets början	12 660 286	12 660 286
	<u>12 660 286</u>	<u>12 660 286</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 305 953	-4 179 350
-Årets avskrivning enligt plan	-126 603	-126 603
	<u>-4 432 556</u>	<u>-4 305 953</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 227 730	8 354 333
Mark	344 714	344 714
Redovisat värde vid årets slut	344 714	344 714

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer


	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	242 949	242 949
-Nyanskaffningar	41 250	
	<u>284 199</u>	<u>242 949</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-226 969	-218 979
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 052	-7 990
	<u>-237 021</u>	<u>-226 969</u>
Redovisat värde vid årets slut	47 178	15 980

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	100 000	100 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	500 000	500 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	9 450 000	9 550 000
	<u>10 050 000</u>	<u>10 150 000</u>

Underskrifter

Åkers Styckebruk 2019-03-14



Owe Asplund
Styrelseordförande



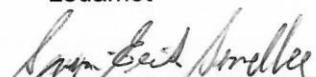
Ove Hallin
Vice ordförande och sekreterare



Marie-Anne Kihlblom
Ledamot



Roger Eklund
Vicevärd



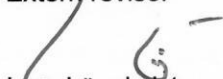
Sven-Erik Sandberg
Ledamot



Gunilla Strömbäck
Ledamot

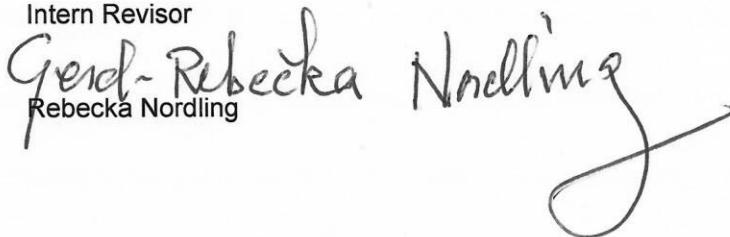
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2019-07-26

Extern revisor



Lars Lönnkvist
Godkänd revisor FAR

Intern Revisor



Rebecka Nordling