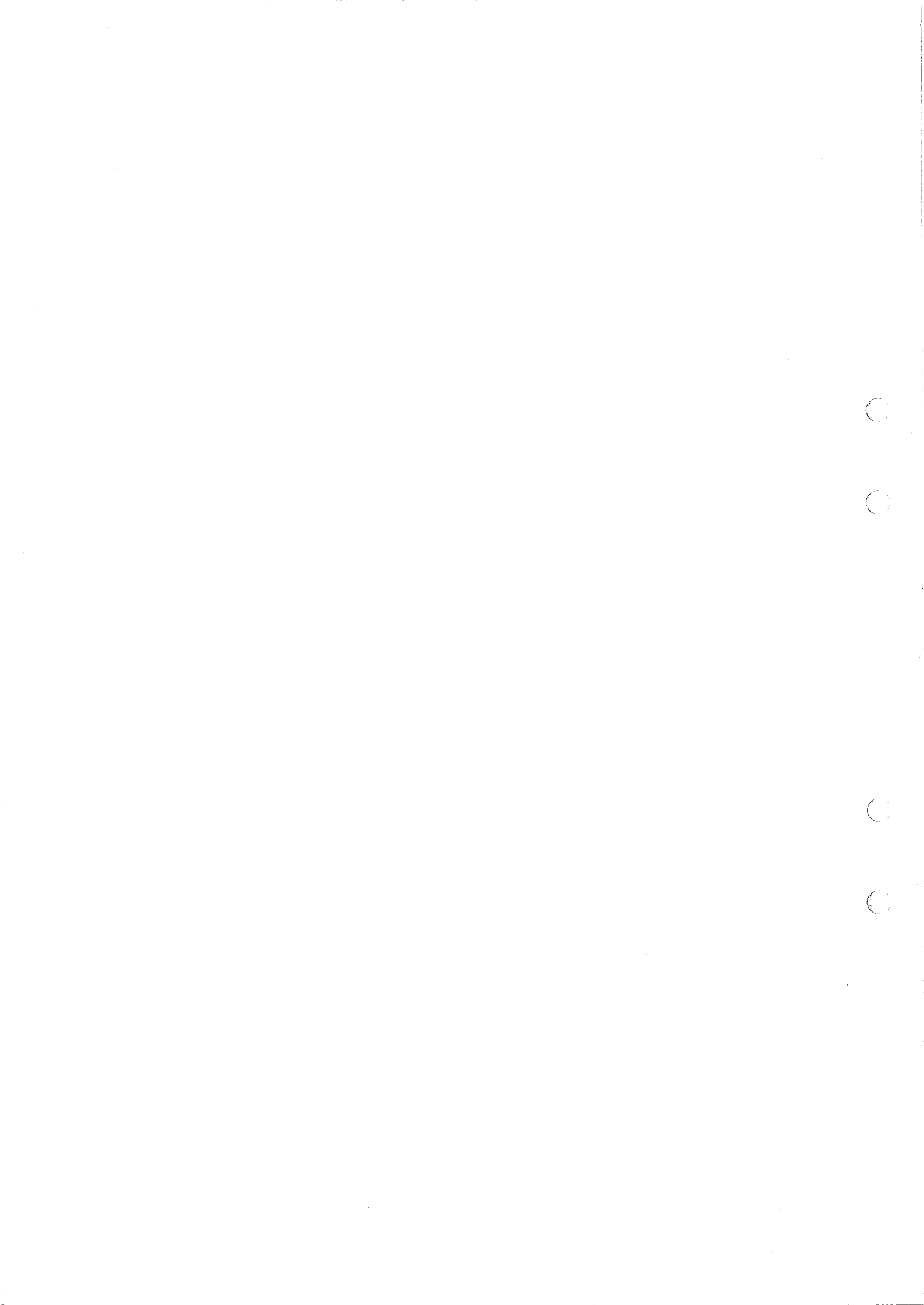


ÅRSREDOVISNING 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUDSBERGET



ÅRSREDOVISNING 2018

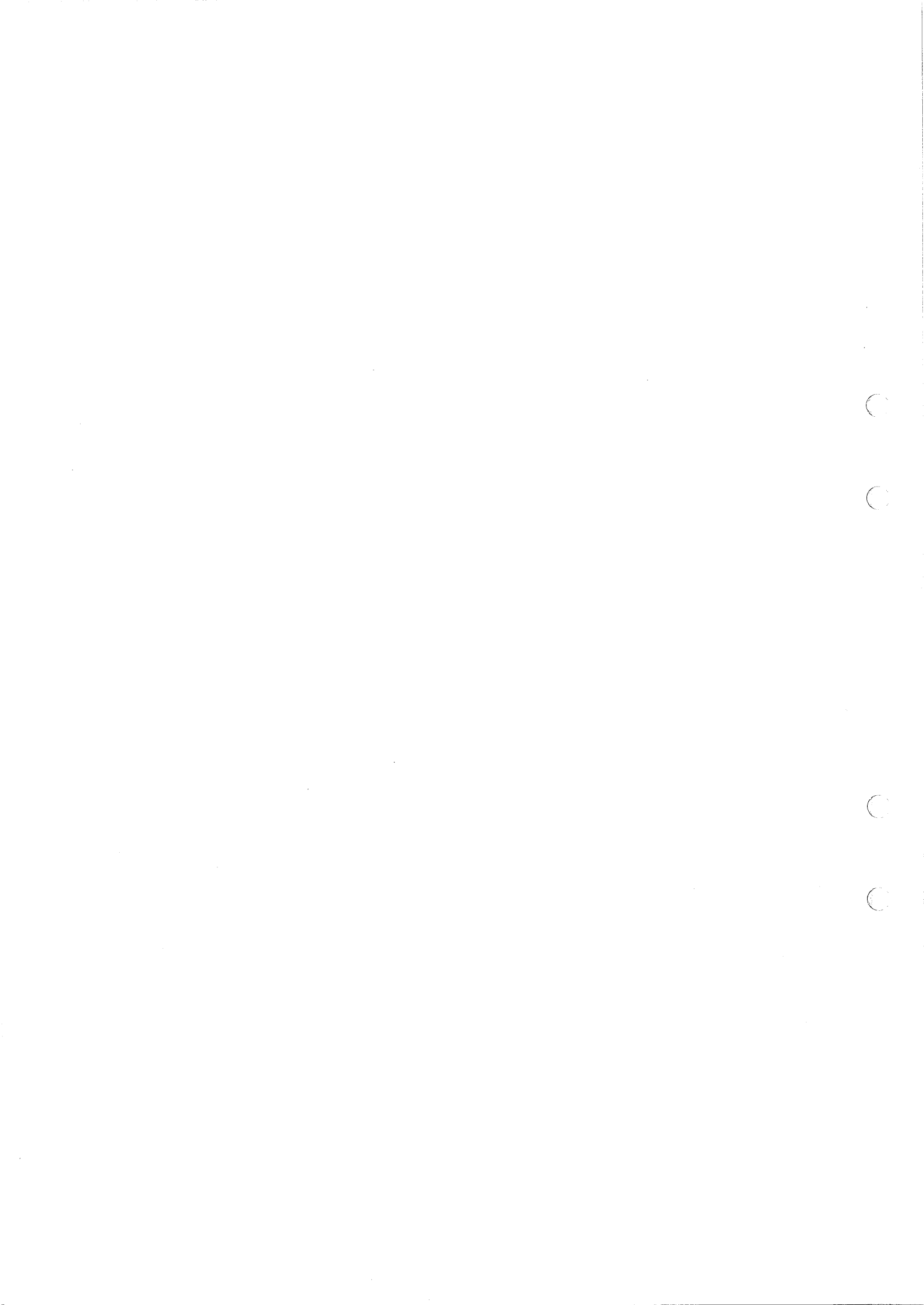
Bostadsrättsföreningen Rudsberget

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsföreningen Rudsberget
Org nr 769630-6559
2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad för första gången enligt BFNAR 2012:1.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Rudsberget 2 vilken är upplåten med tomträtt. Fastigheten består av 44 bostäder på totalt 2 615 m² i på Rudsbersvägen 40 varav 1 används av de boende som övernattningslägenhet. Föreningen har även 53 st bilplatser varav 43 uthyres till de boende. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen bildades 14 september 2015

Stadgar: Stadgar är registrerade hos bolagsverket den 28 juni 2016

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2018. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Erik Nordström	ordförande	
Kjell Haeffner	vice ordförande	i tur att avgå
Albin Byström	sekreterare	
Caroline Elfvelin	ledamot	
Birgith Jarnstam	ledamot	i tur att avgå

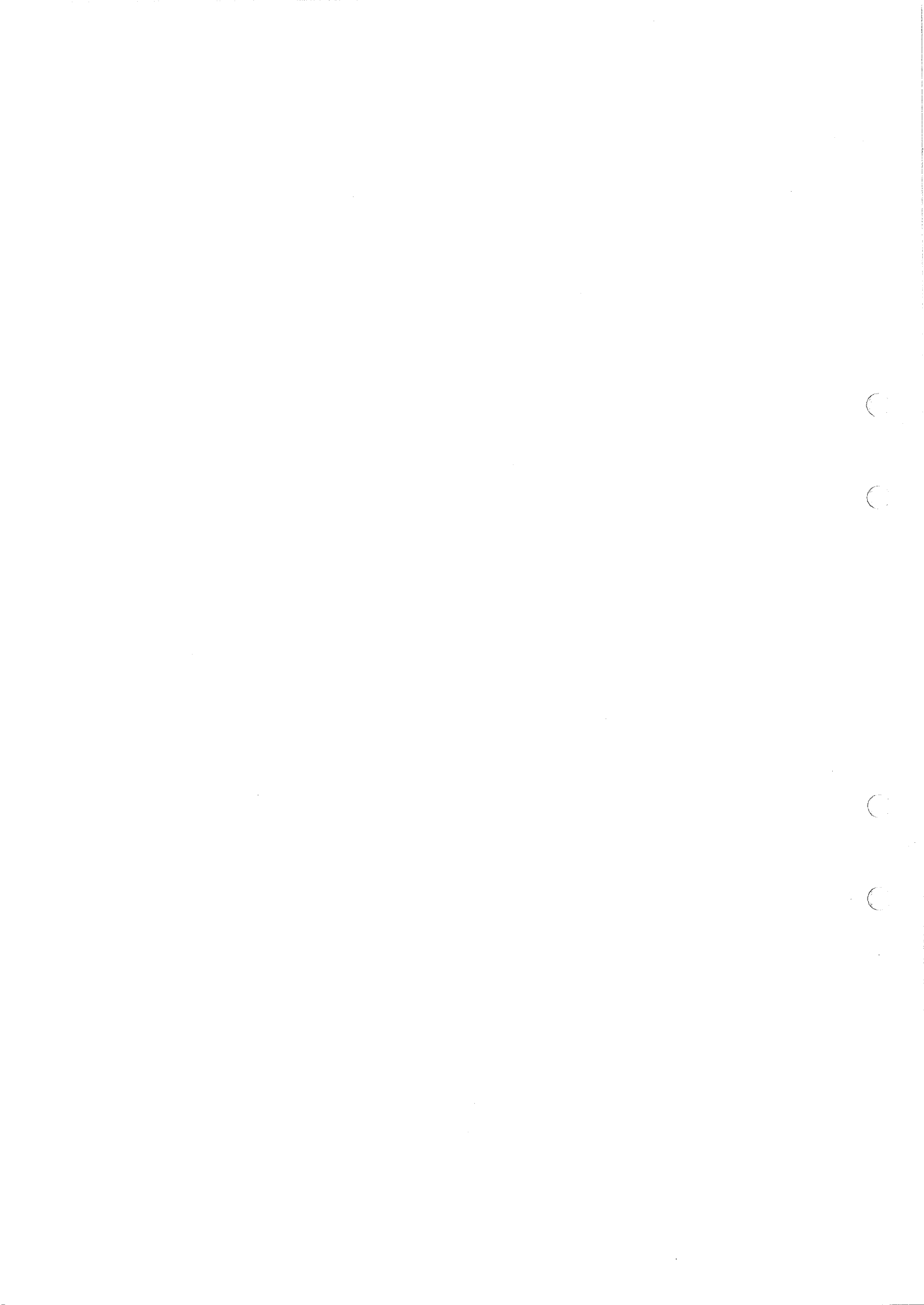
Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Erik Nordström, Kjell Haeffner, Albin Byström, Caroline Elfvelin och Birgith Jarnstam, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Tomas Svensson, Sofia Finnström och Marita Eriksson

Revisorer: Revisorer har varit We Audit Sweden AB med auktoriserad revisor Urban Johansson som huvudansvarig revisor, vald av föreningen.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland from 2018-02-01, vilka även utför fastighetsskötseln och förvaltartjänst. Förvaltare har varit Urban Fagrell

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB där även bostadsrättstillägg ingår.



Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
Telia	Bredband/TV
Nordeuropa Försäkring AB	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Enligt styrelsen har årets stadseenliga fastighetsbesiktning utförts.

Reparationer: Enligt styrelsen har inga större reparationer genomförts under året.

Underhållsplan: Fastigheten är nybyggd och färdigställdes i januari 2018 varför ingen underhållsplan är upprättad ännu.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 641 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2019. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 916 000 kr. Under året har föreningen amorterat 84 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 381 år.

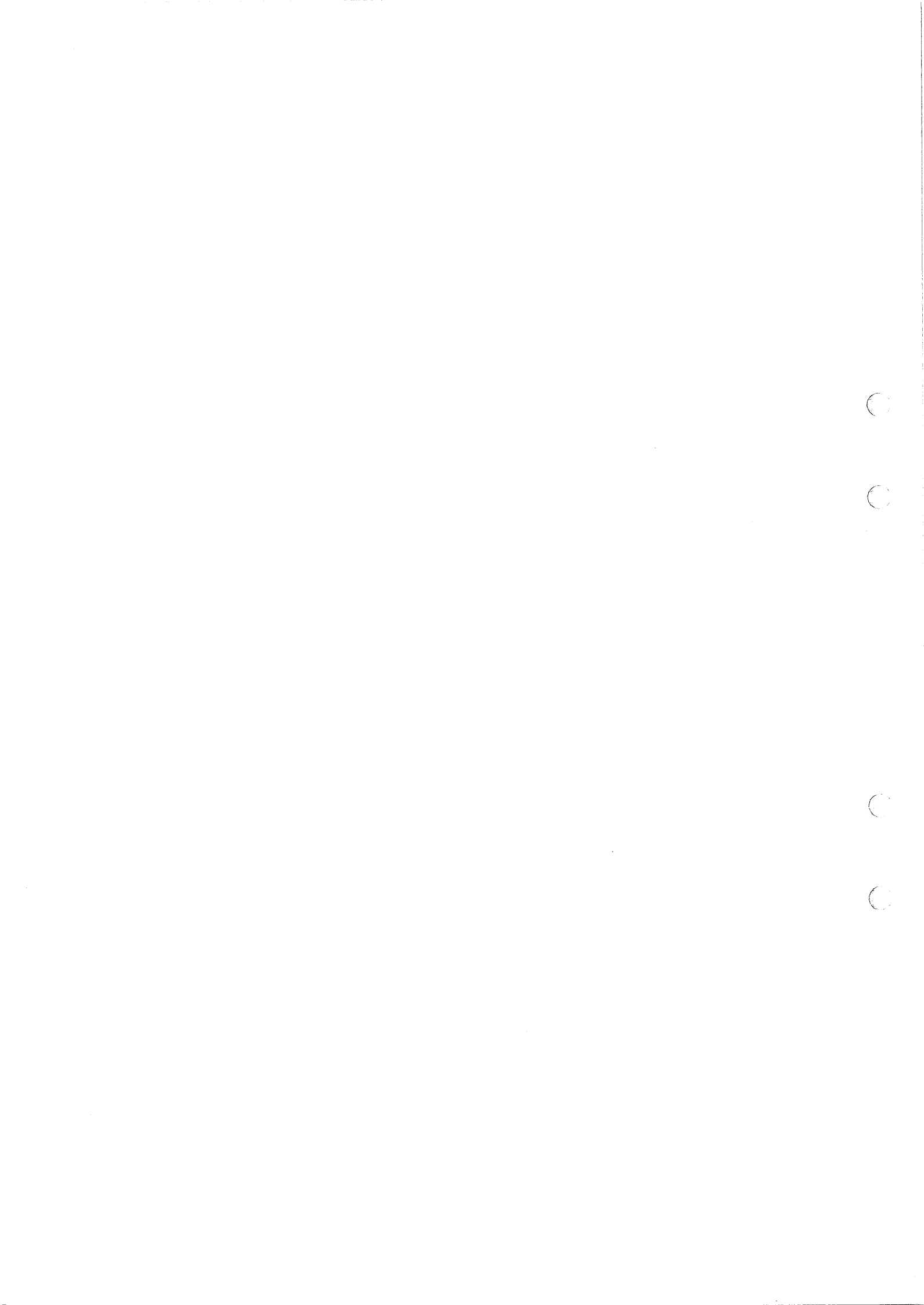
Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 57 st varav röstberättigade medlemmar 43 st.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning, tkr	1 640	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-742	-146	0
Soliditet, %	62%	12%	0%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	641	0	0
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	12 205	0	0



Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 589 500		0	0	-145 731
Under året erlagda insatser	47 425 500				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-145 731	145 731
Avsättning framtida underhåll enligt plan			78 000	-78 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			0	0	
Årets resultat					-741 854
Belopp vid årets utgång	55 015 000	0	78 000	-223 731	-741 854

Resultatdisposition

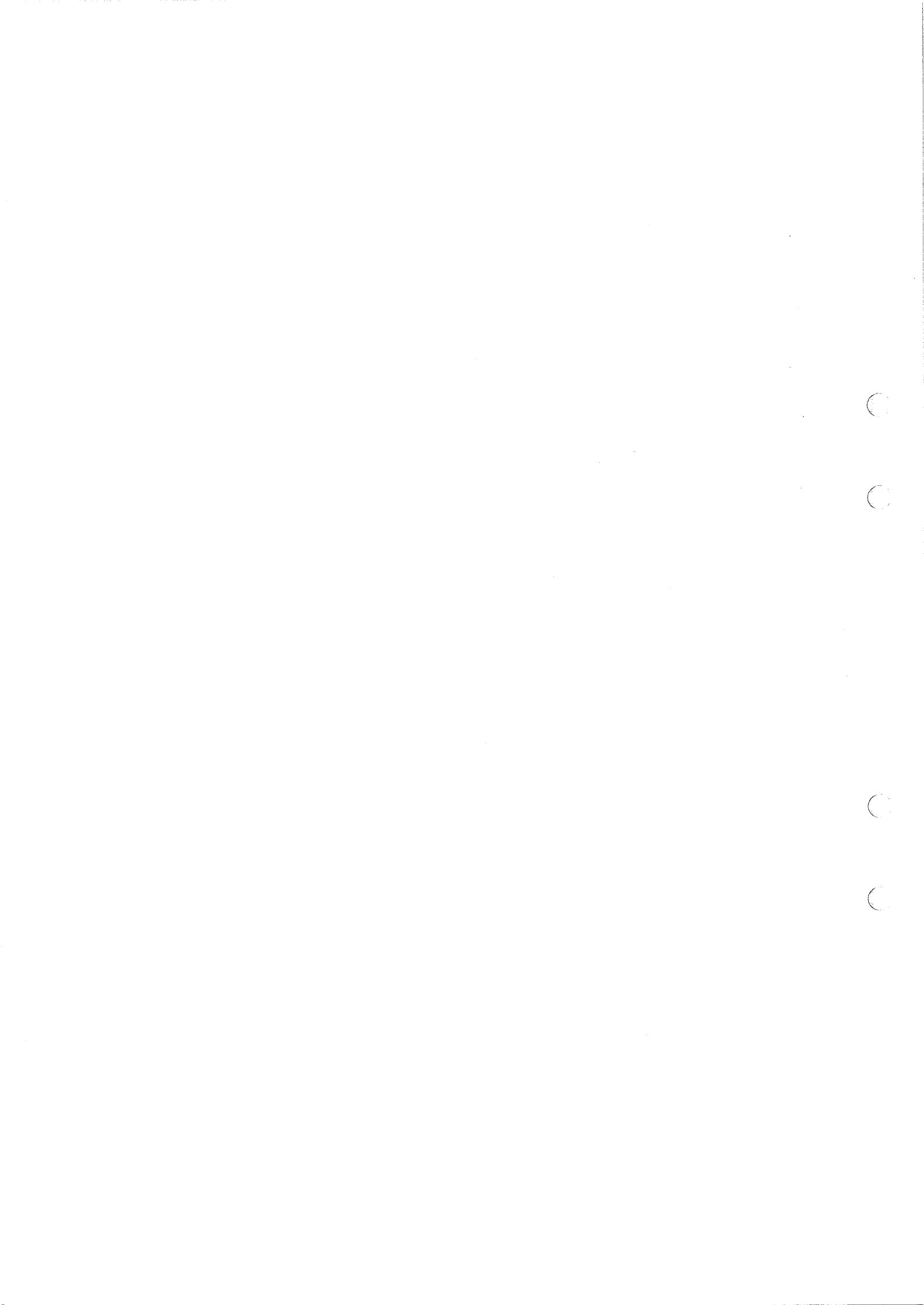
Balanserat resultat	-145 731
Avsättning till underhållsfonden*	-78 000
Årets resultat	-741 854
Summa balanserat resultat attbehandlas av stämman	-965 585

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **-965 585**

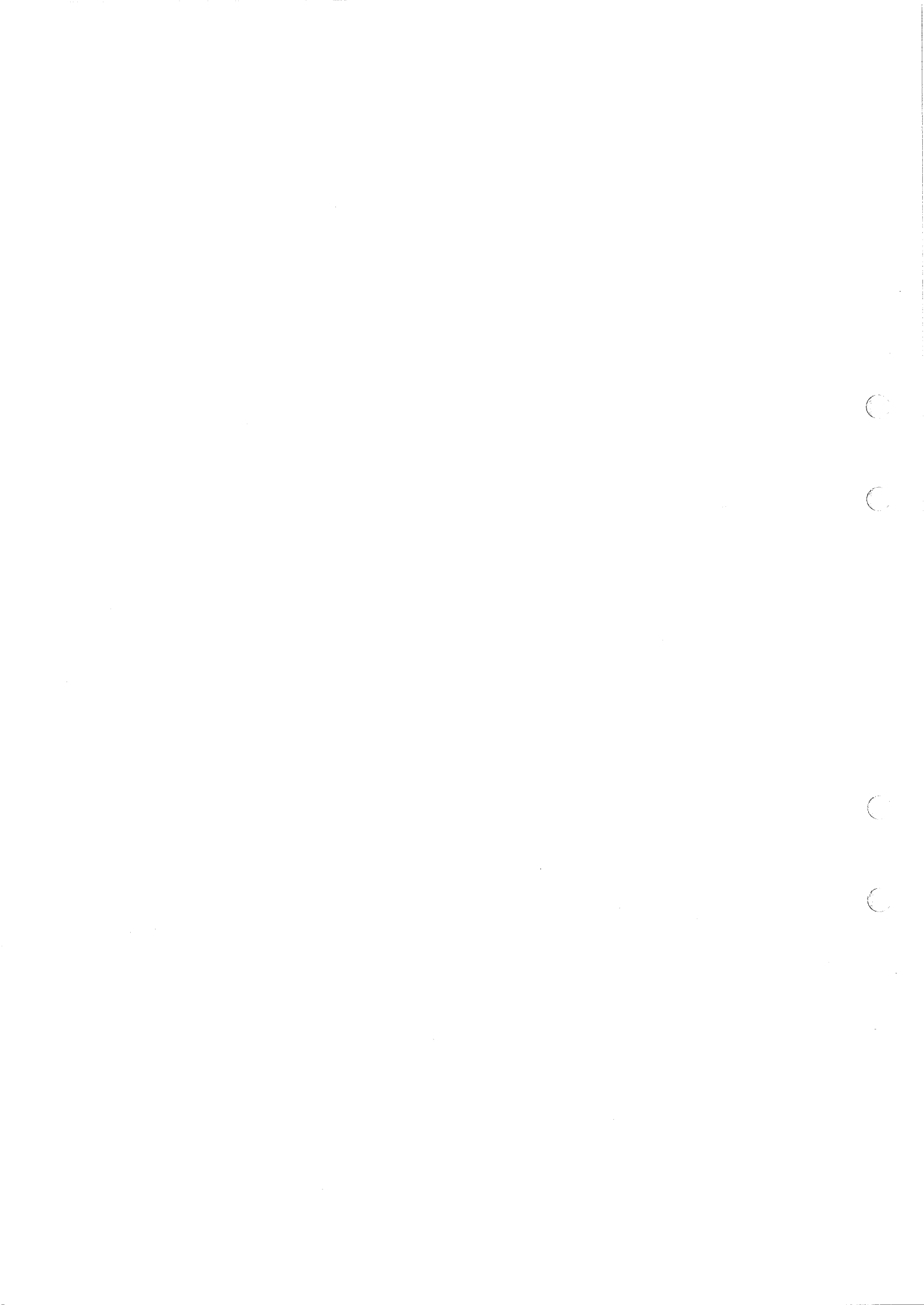
*) Avsättning till underhållsfondens skall enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad plan. Eftersom byggnaden på fastigheten är nyproducerad förväntas förutom löpande åtgärder inget yttre underhåll uppstå inom de närmaste 11 åren. I avvaktan till att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 30 kr per kvm BOA

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 640 278	0
Summa rörelseintäkter		1 640 278	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-786 913	-116 260
Övriga externa kostnader	Not 4	-240 495	-42 506
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-19 337	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 187 150	0
Summa rörelsekostnader		-2 233 894	-158 766
Rörelseresultat		-593 616	-158 766
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 958 459	645 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 106 697	-632 048
Summa finansiella poster		-148 238	13 035
Årets resultat		-741 854	-145 731



Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	85 827 850	0
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	7 511 584
Summa materiella anläggningstillgångar		85 827 850	7 511 584

Summa anläggningstillgångar

85 827 850	7 511 584
-------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		3 490	0
Kundfordringar		1 327	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 820	52 500 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	79 101	1 910 949
Summa kortfristiga fordringar		86 738	54 410 949

Kassa och bank

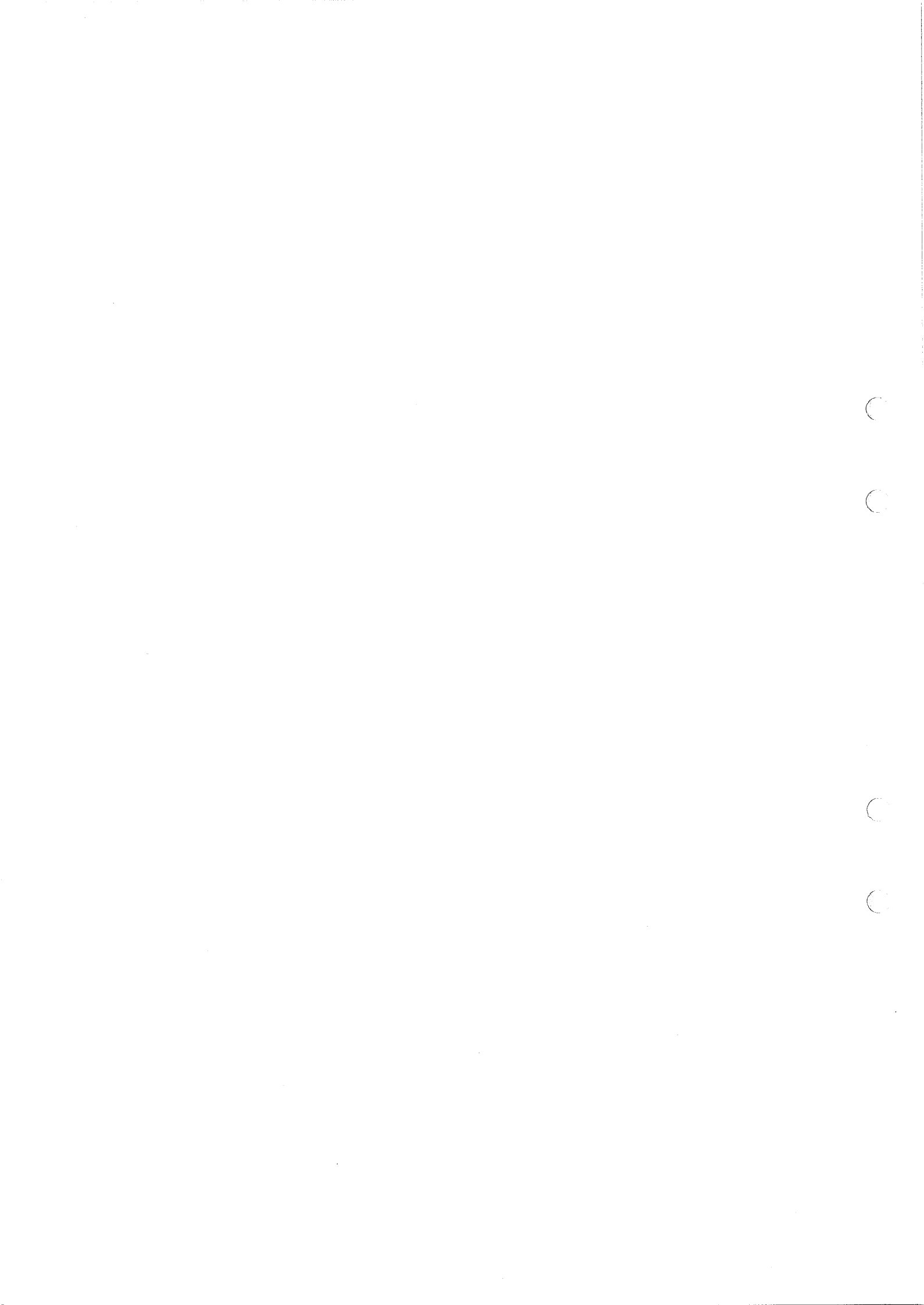
Bank	Not 10	784 858	2 402 983
Summa kassa och bank		784 858	2 402 983

Summa omsättningstillgångar

871 595	56 813 932
----------------	-------------------

Summa tillgångar

86 699 445	64 325 516
-------------------	-------------------



Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	55 015 000	7 589 500
Fond för yttre underhåll	78 000	0
Summa bundet eget kapital	55 093 000	7 589 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-223 731	0
Årets resultat	-741 854	-145 731
Summa fritt eget kapital	-965 585	-145 731

Summa eget kapital

54 127 415	7 443 769
-------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	31 804 000	54 540 000
Summa långfristiga skulder		31 804 000	54 540 000

Kortfristiga skulder

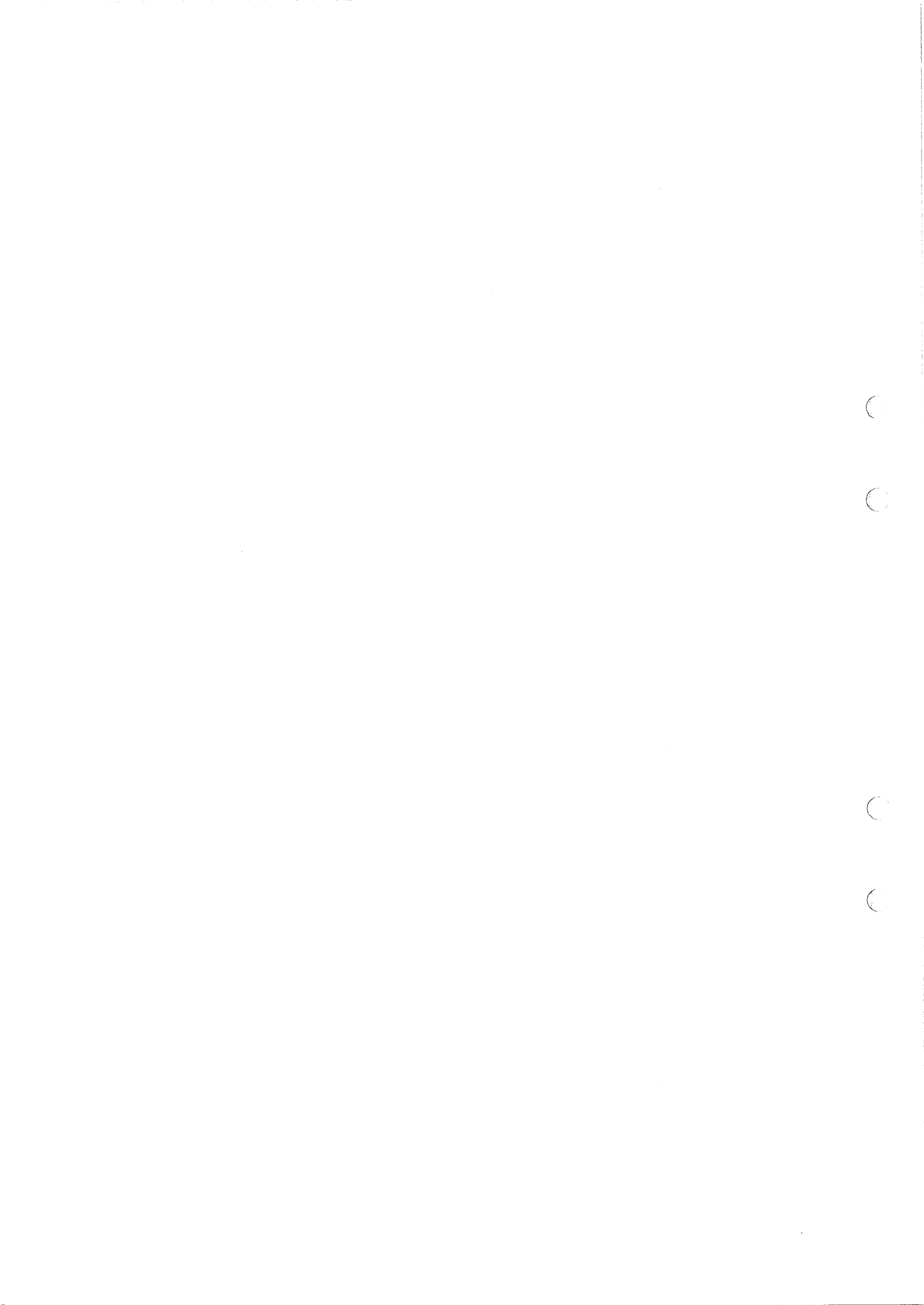
Skulder till kreditinstitut		112 000	0
Leverantörsskulder		118 092	2 146 387
Aktuell skatteskuld	Not 12	270 400	110 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	12 027	54 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	255 511	30 000
Summa kortfristiga skulder		768 030	2 341 747

Summa skulder

32 572 030	56 881 747
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

86 699 445	64 325 516
-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-741 854	-145 731
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 187 150	0
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>445 296</u>	<u>-145 731</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	54 324 212	-27 665 533
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 685 717</u>	<u>2 276 241</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	53 083 791	-25 535 023
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-79 503 416	-3 371 918
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-79 503 416	-3 321 918
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-22 624 000	27 270 000
Inbetalda insatser	<u>47 425 500</u>	<u>2 088 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	24 801 500	29 358 000
Årets kassaflöde	-1 618 125	501 059
Likvida medel vid årets början	2 402 983	1 901 924
Likvida medel vid årets slut	784 858	2 402 983

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Upprättad för första gången enligt BFNAR 2012:1 vilket kan innebära bristande jämförbarhet med föregående räkenskapsår. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,36% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren för bostadsdelen. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen. Föreningen får betala fastighetsskatt för mark under byggnation under byggnationstiden. När fastigheten är slutbesiktigas försvinner den skattskyldigheten enligt ovan beskrivning.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Banklån

9973 Tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2019 som redovisas som kortfristig.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 484 337	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	135 551	0
	Hysesintäkt övrigt	11 500	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 965	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	925	0
		1 640 278	0
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-17 103	0
	El	-53 689	0
	Uppvärmning	-70 320	0
	Tomträttsavgäld	-136 015	0
	Vatten	-23 250	0
	Renhållning	-57 047	0
	TV, bredband, iptelefoni	-110 713	0
	Serviceavtal	-8 358	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-94 212	0
	Försäkringar	0	0
	Fastighetsskatt	-160 000	-110 400
	Övriga driftskostnader	-56 206	-5 860
		-786 913	-116 260
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 750	-27 506
	Förvaltningskostnader	-152 800	-15 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 259	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-38 670	0
	Förbrukningsinventarier	-4 516	0
	Stämma och styrelse	-500	0
		-240 495	-42 506
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-15 000	0
	Sociala avgifter	-4 337	0
		-19 337	0
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 187 150	0
		-1 187 150	0

Not 7 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2138

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	0	0
Omklassificering	7 511 584	0
Årets investering byggnader	79 503 416	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 015 000	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar byggnader	-1 187 150	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 187 150	0

Utgående bokfört värde	85 827 850	0
-------------------------------	-------------------	----------

Bokförda värden byggnader	85 827 850	0
Bokförda värden mark	0	0

Fastighetsbeteckning: Rudsberget 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	26 000 000	14 000 000	40 000 000	27 600 000
		26 000 000	14 000 000	40 000 000	27 600 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	7 511 584	0
Årets Investering	0	7 511 584
Omklassificering till Byggnader & Mark	-7 511 584	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	7 511 584

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	749 249
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 101	1 161 700
	79 101	1 910 949

Not 10 Bank

Handelsbanken	784 858	2 402 983
	784 858	2 402 983

Not 11 Skulder till kreditinstitut

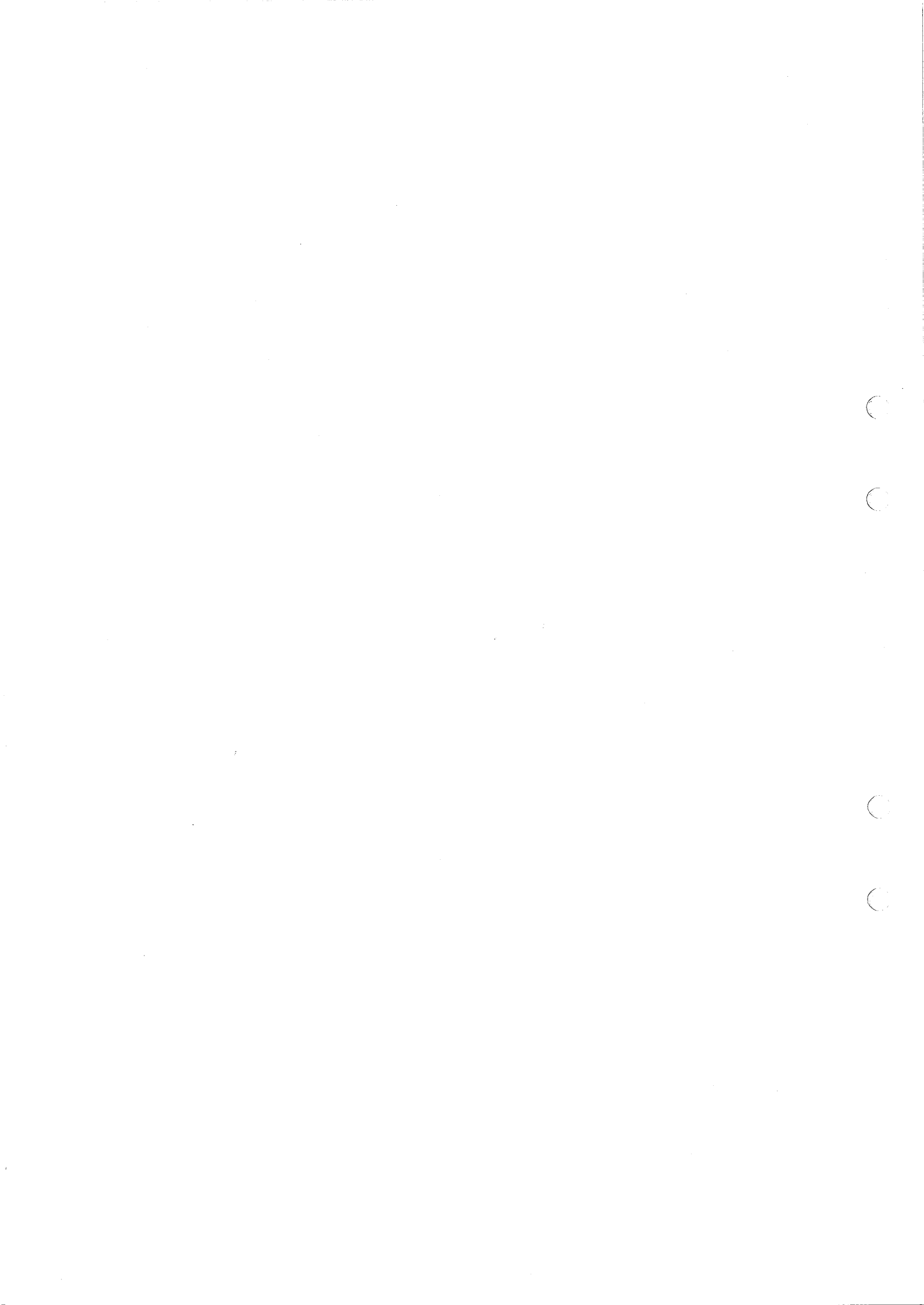
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,57%	2019-01-29	9 973 750	35 000
Stadshypotek		1,40%	2021-01-30	10 971 125	38 500
Stadshypotek		1,76%	2023-01-30	10 971 125	38 500
				31 916 000	112 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	31 804 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,57%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	448 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	31 356 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	54 540 000	54 540 000
---	------------	------------

Summa ställda säkerheter	54 540 000	54 540 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

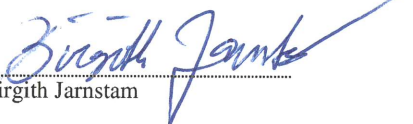


Not 12 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	270 400	110 400
	270 400	110 400
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	4 500	0
Arbetsgivaravgifter	4 337	0
Övriga kortfristiga skulder	3 190	54 960
	12 027	54 960
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	85 277	0
Upplupen revision	18 750	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	141 740	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 744	15 000
	255 511	30 000


03/05 2019



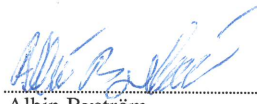
.....
Erik Nordström



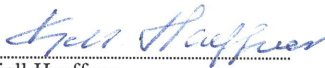
.....
Birgith Jarnstam



.....
Caroline Elfvelin



.....
Albin Byström



.....
Kjell Haeffner

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-06-07



.....

We Audit Sweden AB
Urban Johansson
Auktoriserad revisor

