

Brf Ryttartorpet 5
Org nr 769621-8879

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

LP

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehåller med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Charlotte Backteman	Ordförande	2016
Dorrit Eriksson Lavelid	Ledamot	2017
Peder Eriksson	Ledamot	2016
Isabelle Andersson	Suppleant	2016
Sophia Löfveberg	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers och Jan Skoglund.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Alexandra Stackell och Agne Gustafsson.

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

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Ryttartorpet 5, Stockholms kommun med adress Abrahamsbergsvägen 44 och 46. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört i tre våningsplan med bostäder samt källare med förråd, tvättstuga och teknikutrymmen. I byggnaden finns två trapphus med sex lägenheter i varje trapphus. I byggnaden finns även två garage och en lokal med garageport.

Nybyggnadsår 1939, värdeår 1939. 11 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet och garagen hyrs ut. Total boyta 718 m², lokalyta 33 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:

Städkompaniet om lokalvård.

Fortum AB om el och fjärrvärme.

Com Hem AB om kabel-TV och TeliaSonera Sverige AB om driftservice stadsnät.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har stambyte gjorts. Stambytet har finansierats genom ett nytt lån på 2 500 000 kr.

Utöver stambytet har nya elstigare installerats under 2015.

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta medför bland annat att värdet på föreningens byggnad har indelats i väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden för byggnaden och jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	622 155	624 041	588 321	588 844
Resultat efter finansiella poster	kr	-337 800	-165 782	-85 838	55 045
Soliditet	%	74	85	85	86
Likviditet	%	78	191	189	543
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	706	706	706	706
Låneskuld per totala kvm	kr	6 758	3 296	3 296	3 231
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	146	160	174	179

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-230 317
Årets resultat	-337 800
	<hr/>
	-568 117

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	71 263
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-71 263
I ny räkning balanseras	-568 117
	<hr/>
	-568 117

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-337 800
Dispositioner	0
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-337 800

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

711

LP

Brf Ryttartorpet 5
769621-8879

4(11)

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	622 155	624 041
Summa rörelseintäkter		622 155	624 041
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-420 253	-395 243
Periodiskt underhåll	4	-71 263	-80 000
Övriga externa kostnader	5	-59 622	-49 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 141	-186 402
Summa rörelsekostnader		-876 279	-711 395
<i>Rörelseresultat</i>		-254 124	-87 354
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	10 312	3 814
Finansiella kostnader		-93 988	-82 242
Summa finansiella poster		-83 676	-78 428
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-337 800	-165 782
<i>Årets resultat</i>		<u>-337 800</u>	<u>-165 782</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-337 800	-165 782
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		71 263	80 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-71 263	-80 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-337 800</u>	<u>-165 782</u>

67

Brf Ryttartorpet 5
769621-8879

5(11)

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 909 658	17 413 959
Inventarier, verktyg och installationer	8	37 760	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	99 688
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>19 947 418</u>	<u>17 513 647</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 300	1 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 300</u>	<u>1 300</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 948 718</u>	<u>17 514 947</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga fordringar	10	380	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 540	25 939
Klientmedel i SHB		92 531	254 810
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>119 501</u>	<u>280 749</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 000	5 338
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 000</u>	<u>5 338</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>124 501</u>	<u>286 087</u>
Summa tillgångar		<u>20 073 219</u>	<u>17 801 034</u>

LP

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 351 115	14 351 115
Upplåtelseavgifter		1 054 860	1 054 860
Fond för yttre underhåll		711	711
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>15 406 686</u>	<u>15 406 686</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-230 317	-64 534
Årets resultat		-337 800	-165 782
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-568 117</u>	<u>-230 316</u>
Summa eget kapital		<u>14 838 569</u>	<u>15 176 370</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 075 000	2 475 000
Summa långfristiga skulder		<u>5 075 000</u>	<u>2 475 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 662	15 588
Skatteskulder		33 320	32 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 668	101 152
Summa kortfristiga skulder		<u>159 650</u>	<u>149 664</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>20 073 219</u>	<u>17 801 034</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		5 475 000	5 475 000
Summa ställda säkerheter		<u>5 475 000</u>	<u>5 475 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

GP

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,56 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	455 592	455 592
Hyor parkering	95 360	96 225
Hyor bostäder	75 527	74 624
Övriga intäkter	1	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	626 480	626 441
Hyresförluster vakanser parkering	-1 300	-2 000
Övriga vakanser hyresförluster	-3 025	-400
Summa nettoomsättning	<u>622 155</u>	<u>624 041</u>

63

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	23 682	21 166
Reparationer, löpande underhåll	102 535	80 001
Elavgifter	59 294	61 181
Uppvärmning	109 354	120 305
Vatten och avlopp	19 240	16 886
Renhållning	12 784	11 526
Försäkringar	13 790	13 653
Tomträttsavgäld	50 300	50 300
Kabel-TV / Internet	3 808	3 720
Övriga fastighetskostnader	8 650	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 816	16 504
Summa driftskostnader	<u>420 253</u>	<u>395 242</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Renovering portar	0	80 000
Extra arbete i samband med stambyte	71 263	0
Summa periodiskt underhåll	<u>71 263</u>	<u>80 000</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Hyra av lokal	4 855	0
Övriga hyreskostnader	379	0
Förbrukningsinventarier	39	1 894
Kontorsmaterial	0	761
Porto	0	260
Revision	9 800	9 200
Föreningsmöten	0	1 036
Ekonomisk och administrativ förvaltning	36 280	34 840
Övriga förvaltningskostnader	3 099	1 259
Konsultarvoden	4 670	0
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>59 622</u>	<u>49 750</u>

6

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 456	3 814
Utdelningar	4 856	0
Summa finansiella intäkter	<u>10 312</u>	<u>3 814</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 786 355	17 378 301
Inköp/Aktiveringar	2 816 644	408 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 602 999	17 786 355
Ingående ackumulerade avskrivningar	-372 396	-185 994
Årets avskrivningar	-320 945	-186 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 341	-372 396
Utgående planenligt värde	<u>19 909 658</u>	<u>17 413 959</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>19 909 658</u>	<u>17 413 959</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 590 000	5 590 000
Taxeringsvärde mark	4 320 000	4 320 000
	<u>9 910 000</u>	<u>9 910 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 720 000	9 720 000
Lokaler	190 000	190 000
	<u>9 910 000</u>	<u>9 910 000</u>

SP

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Årets anskaffningar	41 956	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 956	0
Årets avskrivningar	-4 196	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 196	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>37 760</u>	<u>0</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	99 688	0
- Inköp stambyte	0	99 688
- Omklassificeringar m m	-99 688	0
Utgående anskaffningsvärden	0	99 688
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>99 688</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Övriga fordringar	380	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>380</u>	<u>0</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	14 351 115	1 054 860	711	-64 534	-165 782
Reservering till yttre fond			80 000	-80 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-80 000	80 000	
Balansering av föregående års resultat				-165 782	165 782
Årets resultat					-337 800
Belopp vid årets utgång	<u>14 351 115</u>	<u>1 054 860</u>	<u>711</u>	<u>-230 316</u>	<u>-337 800</u>

LP

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,25	2018-12-01	1 238 000
Stadshypotek	1,89	2019-12-01	1 237 000
Stadshypotek	1,25	2016-02-11	1 000 000
Stadshypotek	1,31	2018-04-30	750 000
Stadshypotek	1,78	2020-04-30	750 000
Stadshypotek	1,25	2018-12-01	100 000
Summa:			5 075 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			5 075 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			5 075 000

Stockholm 2016-04-22



Charlotte Backteman
Ordförande



Peder Eriksson

Dorrit Eriksson Lavelid

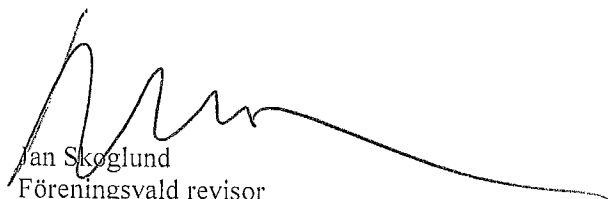


Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor



Jan Skoglund
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ryttartorpet 5, org.nr 769621-8879

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttartorpet 5 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ryttartorpet 5 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

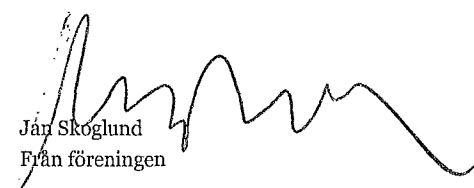
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 2 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor



Jan Skoglund
Från föreningen