

Årsredovisning 2018/2019

BRF RYTTARTORPET 6 769634-7306

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Noter | 8 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

769634-7306

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-05-09.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Ryttartorpet 6 Föreningen har 5 hyreslägenheter och 13 bostadsrätter om totalt 575 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------|-------------|
| Joacim Modin | Ordförande |
| Mark Ekvall | Sekreterare |
| Marie Brendov | Kassör |
| Stefan Skwirut | Ledamot |
| Susanne Vinge | Ledamot |

Firmateckning

Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

En extrastämma hölls 2019-08-29 då föreningen saknade vald revisor. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018-12 Omläggning av tak
2019-03 Installation av fibernät

Planerade underhåll

2019-08 Stambyte
2019-08 Ny el

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Revision Råvisor AB
Försäkring Brandkontoret
Internet/tv/telefoni Bahnhof

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat tyngs av ett omfattande underhåll enligt plan i form av en takomläggning samt en installation av ett fibernät.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| | 2019 |
|---------------------------------------|--------|
| Nettoomsättning | 674 |
| Resultat efter fin. poster | -1 801 |
| Soliditet, % | 64 |
| Yttre fond | 0 |
| Taxeringsvärde | 18 403 |
| Bostadsyta, kvm | 530 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 771 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 22 632 |
| Belåningsgrad, % | 36,30 |

→ Nya lagre siffror finns!

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

← kontakta mäklaren vid frågor!

Belåningsgrad i lgh/kvm
 $12 \text{ mkr} / 738 \text{ m}^2 = 16'260 \text{ SEK}$

* Bygglöv för 4 st bostäder i markplan finns.
130 m² ytterligare kommer tillföras.

preliminär ny belåningsgrad = $\frac{12 \text{ mkr}}{868 \text{ m}^2} = 13'826$

** Utöver detta har föreningen sålt 2 st hyresrätter (3.3 mkr)

Förändringar i eget kapital

| | 2018-06-30 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2019-06-30 |
|----------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Insatser | 0 | 0 | 23 607 | 23 607 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Balanserat resultat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -1 801 | -1 801 |
| <i>Eget kapital</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>21 806</i> | <i>21 806</i> |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 0 |
| Årets resultat | <u>-1 801</u> |
| Totalt | -1 801 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 18 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-1 819</u> |
| | -1 801 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2018-07-01 - 2019-06-30 |
|---|-----|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | |
| Nettoomsättning | | 674 |
| Rörelseintäkter | | 1 |
| Summa rörelseintäkter | | 675 |
| Rörelsekostnader | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -1 823 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -75 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -307 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 205 |
| Rörelseresultat | | -1 529 |
| Finansiella poster | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -272 |
| Summa finansiella poster | | -272 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 801 |
| Årets resultat | | -1 801 |

Balansräkning

| | Not | 2019-06-30 |
|---|-----|---------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnad och mark | 10 | 33 044 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>33 044</u> |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | <u>33 044</u> |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 11 |
| Övriga fordringar | | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 55 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>66</u> |
| Kassa och bank | | |
| Kassa och bank | | 837 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>837</u> |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | <u>903</u> |
| Summa tillgångar | | <u>33 947</u> |

Balansräkning

Not 2019-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|--|---------------|
| Medlemsinsatser | | 23 607 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>23 607</i> |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|--|---------------|
| Årets resultat | | -1 801 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>-1 801</i> |

Summa eget kapital 21 806

Långfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------------|----|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 11 995 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <i>11 995</i> |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|----|------------|
| Leverantörsskulder | | 46 |
| Skatteskulder | | 27 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 72 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <i>146</i> |

Summa eget kapital och skulder 33 947

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rytartorpet 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|------|
| Fastighetsförbättringar | 10 % |
| Byggnad | 1 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

| | 2018/2019 |
|--------------------------|------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 232 |
| Hysesintäkter, lokaler | 12 |
| Hysesintäkter, p-platser | 18 |
| Intäktssreduktion | -2 |
| Årsavgifter, bostäder | 408 |
| Övriga intäkter | 7 |
| Summa | 675 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2018/2019 |
|---------------------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 3 |
| Trädgårdsarbete | 6 |
| Summa | 9 |

| Not 4, Reparationer | 2018/2019 |
|----------------------------|------------------|
| Reparationer | 100 |
| Summa | 100 |

| Not 5, Planerade underhåll | 2018/2019 |
|-----------------------------------|------------------|
| Takomläggning | 1 378 |
| Summa | 1 378 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2018/2019 |
|------------------------------------|------------------|
| Fastighetsel | 15 |
| Sophämtning | 12 |
| Uppvärmning | 177 |
| Vatten | 21 |
| Summa | 225 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2018/2019 |
|--------------------------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 19 |
| Fastighetsskatt | 40 |
| Tomträttsavgälder | 53 |
| Summa | 111 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2018/2019 |
|--|------------------|
| Kameral förvaltning | 15 |
| Övriga förvaltningskostnader | 60 |
| Summa | 75 |

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2018/2019 |
|--|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 272 |
| Summa | 272 |

Not 10, Byggnad och mark

2019-06-30

| | |
|--|--------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 0 |
| Årets inköp | 33 351 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 33 351 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | 0 |
| Årets avskrivning | -307 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -307 |
| Utgående restvärde enligt plan | 33 044 |

Taxeringsvärde

| | |
|------------------------|---------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 10 685 |
| Taxeringsvärde mark | 7 718 |
| Summa | 18 403 |

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2019-06-30

| | |
|--------------------|-----------|
| Bredband | 10 |
| Försäkringspremier | 19 |
| Förvaltning | 6 |
| Tomträtt | 18 |
| Summa | 55 |

Not 12, Skulder till kreditinstitut

| | Ränteändringsdag | Räntesats 2019-06-30 | Skuld 2019-06-30 |
|--------------|------------------|-------------------------|---------------------|
| SEB | 2021-07-28 | 2,27 % | 4 000 |
| SEB | 2021-07-28 | 2,13 % | 4 000 |
| SEB | 2023-07-28 | 2,65 % | 3 995 |
| Summa | | | 11 995 |

| Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-06-30 |
|---|-------------------|
| El | 2 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 56 |
| Uppvärmning | 7 |
| Utgiftsräntor | 2 |
| Vatten | 3 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 |
| Summa | 72 |

| Not 14, Ställda säkerheter | 2019-06-30 |
|-----------------------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 11 995 |
| Summa | 11 995 |

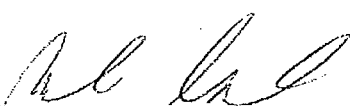
Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


Under hösten har stambyte samt byte av all el i fastigheten påbörjats. Gleipnergruppen har även inlett projektet med att iordningställa fyra nya lägenheter i källarplan. Lägenheterna planeras att stå färdiga och kunna säljas under mitten av år 2020. Intäkterna försäljningarna genererar planeras att uppgå till ca 3000 TKR och kommer att användas till att amortera på föreningens lån. Vidare har en av föreningens bostäder som tidigare upplåtits som hyresrätt sålts för 1844 TKR och upplåts numer som bostadsrätt. Föreningen har fortfarande fyra lägenheter kvar som upplåts som hyresrätt.

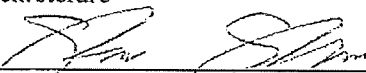
Underskrifter

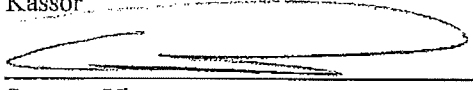
Björnsås, 2019 - 10 - 22
Ort och datum


Joacim Modin
Ordförande

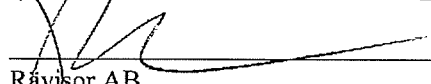

Mark Ekvall
Sekreterare


Marie Brendov
Kassör


Stefan Skwirut
Ledamot


Susanne Vinge
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 10 - 25


Rävisor AB
Revisor
David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ryttartorpet 6
Organisationsnummer 769634-7306**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttartorpet 6 för år 2018/2019.

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. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2019-06-30 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.

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 6 för år 2018/2019.

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.

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

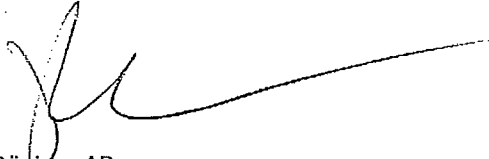
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt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

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

Uttalanden

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

Stockholm 2019-10-25



Rävisor AB
David Walman
Revisor