

Årsredovisning för

# Brf Ryttaren

702001-8417

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttaren (702001-8417) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1922-01-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Fänriken 9, 10 och 11 i Stockholms kommun omfattande adresserna Breitenfeldsgatan 4, 6 och 8. Bostadsrättsföreningen Ryttaren byggdes år 1922-1923. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	lägenheter, bostadsrätt	1974
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
0	lokaler, hyresrätt	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-04-28.

Styrelsen har utgjorts av:

Ola Persson	Ordförande
Jakob Wikström	Ledamot
Thomas Nilsson	Ledamot

Carl-Henrik Ek	Suppleant
Henrik Halvorsen	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisor har varit Nils-Johan Andersson med Anders Hamsten som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Annika Brehmer och Philip Hansen.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2015	Reparation av takvärmeanläggning
2015	Styrcentral för värmesystemet installerades
2016	Expansionskärl plus pump byttes ut
2016	Omfattande arbete med att försvåra intrång av råttor

Under 2017 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har styrelsen arbetat vidare med vår underhållsplan så att vi kan få en uppfattning om vårt framtida underhåll. Underhållsplanen är en del av vårt framtida förvaltningsarbete och den andra delen är att vi vill föra in professionell kompetens som gör en årlig besiktning av fastigheten och understödjer arbetet med att förvalta fastigheten.

Under året har vi arbetat med att hitta en leverantör av tjänster och vi kom fram att Fastighetsägarna var de som kunde erbjuda bäst villkor och tjänster. Vi har skrivit ett avtal som binder föreningen till en årlig besiktning. Styrelsen hoppas att vi med detta kan få in en professionell förvaltningskompetens.

Under 2017 planerade vi att byta ut dagvattenbrunnar längs fasaden mot gården. I samband med detta upptäckte vi att dräneringen sedan länge slutat att fungera samt att fastighetens fuktighets skydd slutat att fungera. Vid besiktning fastställdes att grunden hade vissa fuktskador men efter analys av expert så behövdes inga åtgärder att göras gällande fuktskadorna eftersom det nya dräneringsskyddet kommer att delvis torka ut grunden. Under våren kommer nytt gräs att planteras.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 45 och under året har en medlem begärt utträde. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 44 st.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

### **Ekonomi**

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 212	1 215	1 209	1 182
Resultat efter fin. poster (tkr)	135	108	-108	46
Soliditet (%)	14%	12%	8%	15%

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	86 924
Årets resultat	<u>134 873</u>
	221 797

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>50 000</u>
Balanserat resultat	171 797

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 212 265	1 215 135
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 212 265</b>	<b>1 215 135</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-813 981	-739 291
Övriga externa kostnader	4	-12 713	-98 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 613	-162 505
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 025 307</b>	<b>-999 817</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>186 958</b>	<b>215 318</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 196	-107 509
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 085</b>	<b>-107 427</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>134 873</b>	<b>107 891</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>134 873</b>	<b>107 891</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>134 873</b>	<b>107 891</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	4 909 044	3 645 753
Inventarier, maskiner och installationer	6	36 760	54 360
Pågående nyanläggningar		-	1 378 679
Summa materiella anläggningstillgångar		4 945 804	5 078 792
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 945 804	5 078 792
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 644	5 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 134	53 820
Summa kortfristiga fordringar		59 778	59 141
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		646 592	493 580
Summa kassa och bank		646 592	493 580
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		706 370	552 721
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		5 652 174	5 631 513



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		434 400	434 400
Fond för yttre underhåll		100 000	50 000
Reservfond		30 181	30 181
Summa bundet eget kapital		564 581	514 581
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		86 924	29 033
Årets resultat		134 873	107 891
Summa fritt eget kapital		221 797	136 924
<b>Summa eget kapital</b>		786 378	651 505
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 480 000	4 540 000
Summa långfristiga skulder		4 480 000	4 540 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	60 000	60 000
Leverantörsskulder		37 567	83 472
Övriga skulder		360	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 869	296 476
Summa kortfristiga skulder		385 796	440 008
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		5 652 174	5 631 513

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2,5%	(2,5%)
Ombyggnad	2,5%	(2,5%)
Installationer	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 207 828	1 207 829
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 436	7 306
Övriga hyresintäkter	1	-
	<u>1 212 265</u>	<u>1 215 135</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	18 050	-
Städning	52 437	51 754
Sotning	-	3 005
Reparationer	55 658	87 688
El	131 872	107 129
Uppvärmning	153 657	101 010
Vatten	35 492	34 523
Sophämtning	59 660	63 297
Försäkringspremie	41 291	40 436
Avgäld	3 608	6 613
Fastighetsavgift bostäder	36 772	36 047
Övriga fastighetskostnader	-	2 762
Kabel-tv/Bredband/IT	83 451	80 623
Förvaltningsarvode ekonomi	67 861	57 612
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	675	-
Panter och överlåtelse	3 101	4 005
Juridiska åtgärder	10 450	12 075
Övriga externa tjänster	12 546	13 424
	<u>766 581</u>	<u>702 003</u>
<b>Underhåll</b>		
Byggnad	47 400	37 288
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>813 981</u>	<u>739 291</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	-	420
Konsultarvode	12 713	97 601
<b>Summa</b>	<u>12 713</u>	<u>98 021</u>

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	6 093 903	6 093 903
-Ombyggnad	314 318	314 318
-Nyanskaffningar, bergvärme	1 444 304	-
-Mark	-	-
	7 852 525	6 408 221
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 762 468	-2 617 563
-Årets avskrivning enligt plan	-181 013	-144 905
	-2 943 481	-2 762 468
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 909 044</b>	<b>3 645 753</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	15 776 000	17 000 000
Mark	34 000 000	29 000 000
	49 776 000	46 000 000
Bostäder	49 776 000	46 000 000
Lokaler	-	-
	49 776 000	46 000 000

### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 000	80 200
-Nyanskaffningar, bredband	-	7 800
	88 000	88 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 640	-16 040
-Årets avskrivning enligt plan	-17 600	-17 600
	-51 240	-33 640
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>36 760</b>	<b>54 360</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Plusgiro	64 267	49 503
Sparkonto	8 876	611
Avräkningskonto Fastighetsägarna	573 449	443 466
<b>Summa</b>	<b>646 592</b>	<b>493 580</b>

## Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter+ Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	138 262	326 319	50 000	29 033	107 891	651 505
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		
Balanseras i ny räkning				107 891	-107 891	
Årets resultat					134 873	134 873
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>138 262</b>	<b>326 319</b>	<b>100 000</b>	<b>86 924</b>	<b>134 873</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			<b>564 581</b>	<b>221 797</b>		<b>786 378</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
SEB	3 mån, 2017-11-28	0,83%	1 640 000		1 700 000
SEB	2019-11-28	1,83%	1 477 380		1 477 380
SEB	3 mån, 2018-09-28	0,61%	672 620		672 620
SEB	3 mån, 2018-12-28	0,78%	750 000		750 000
				-60 000	
			<b>4 540 000</b>	<b>-60 000</b>	<b>4 600 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-60 000		-60 000
			<b>4 480 000</b>		<b>4 540 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 877 000	4 877 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 877 000</b>	<b>4 877 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kostnaden för att byta dagvattenbrunnarna och återställande av dränering uppgick till 1,03 Mkr plus moms. Vi har tagit upp ett lån om 700 tkr för att täcka projektets kostnader och ett lån om 600 tkr för att återställa en buffert så att vi kan täcka planerade projekt under året.

## Underskrifter

Stockholm 2017- -

Styrelsen Brf Ryttaren



OLA PERSSON



THOMAS NILSSON