

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Riddaren 14
716416-5115

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Riddaren 14, 716416-5115 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt att i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades hos PRV 1978-02-20. Ekonomisk plan enligt 3 kap 1 § registrerades hos Bolagsverket 1986-09-03. Fastigheten förvärvades 1978. Nuvarande stadgar registrerades 2013-12-18.

Fastigheten

Föreningens fastighet innefattar två byggnader, en gatubyggnad och en gårdsbyggnad. Fastighetens yta uppgår till 559m². Bostadsyta är 1 260m² och lokalyta 160m², totalt 1 420 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 4 lägenheter har 6 rum, 3 har 3 rum, 2 har 2 rum samt 1 har 1 rum med anknytande källarutrymme. I fastigheten finns bastu, gemensam tvättstuga samt källarlokal. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Gatubyggnaden uppfördes 1863 i 6 plan innehåller 5 lägenheter och 2 lokaler. I lokalerna bedrivs telebutik samt skobutik. Gårdsbyggnaden uppfördes 1923 i 4 plan och innehåller 5 lägenheter.

Större underhåll

- 1995 Nya balkonger i gathus - betalades av respektive bostadsrättsägare
- 1995 Elinstallation trapphus
- 1998 Fasadrenovering, in mot gård; gatufasad 1990/1991
- 1998 Trapphusrenovering
- 2001 Tvättstuga
- 2002 Fasad innergård
- 2006 Fönsterrenovering gathus
- 2006 Samtliga stammar bytta 2002-2006 plan 2 gathuset
- 2007 Nya balkonger gårdshus - betalades av respektive bostadsrättsägare
- 2008 Kvarvarande fönsterrenovering mot gården
- 2008 Stambyte WC gårdshuset
- 2009 Stambyte plan 3 och 4 gathuset
- 2010 Fasadrenovering gathus nedre plan
- 2010 Påbörjad gårdsrenovering
- 2011 Avslutad gårdsrenovering
- 2012 Mindre renoveringar t ex tak, portar
- 2013 Investering i ny gemensam värmecentral (två grannfastigheter)
- 2014 Avslutning av arbete med ny värmecentral
- 2014 Stamrenovering från plan 1 ned till källare i gathuset
- 2014 Målning entré gathuset
- 2014 Mindre åtgärder på husfasad - gårdshuset
- 2015 Stambyte plan 1 ned till källare - gathuset
- 2016 Renovering av källarutrymme - gårdshuset
- 2017 Renovering av tak inklusive säkerhetsåtgärder
- 2017 Ny dörr till källarplan gathuset

Fastigheten har åtta stammar (fem i gathuset, tre i gårdshuset). Återstående stamarbete gäller i första hand källarutrymmena. Föreningen har för avsikt att slutföra stamarbetet inom en sjuårsperiod och beräknas kunna finansieras med nuvarande avgiftsnivå.

Ekonomi

Föreningen har haft oförändrade avgifter i drygt ett decennium. Avgifterna har löpande täckt investeringar och renoweringar, d v s dessa har inte aktiverats i balansräkningen. Föreningens banklån uppgår per 2017-12-31 till 2.068.000 kronor och vid årsskiftet uppgick kassan till drygt 900.000 kronor.

Nyckeltal baseras på kvm från ekonomisk plan 1986. Dagens mätmetoder uppskattas ge 3-4% mer i bostadsyta. Årsavgiften beräknas på boendeytor, ej lokalytor.

Årsavgift / kvm	498 kr
Avskrivningar och underhållsavsättningar / kvm	130 kr
Skuldsättning / kvm	1.456 kr
Räntekänslighet / kvm	2 kr
Energikostnad / kvm	189 kr

Medlemmar och överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse skett. Överlåtelseavgift tas av ny medlem med 2,5% av prisbasbelopp. Pantsättningsavgift för registrering av ändring eller införande av pant i lägenhetsregistret tas av pantsättare med 1% av prisbasbelopp.

Föreningsstämma, styrelse och revisor

Föreningsstämma hölls den 13 mars 2017.

Föreningens styrelse består av:

Ordinarie ledamöter

Daniel Forsman, ordförande

Kari Rasmuson, kassör

Bengt Rittri

Anders Jacobson

David Rittri

Suppleanter

Irène Björk

Pavllou Kokko

Förenings revisor är Staffan Svedin, HQV i Stockholm AB

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare med ansvar för lägenhetsförteckning är Bas Förvaltning AB. Teknisk förvaltning genom jouravtal med BK Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	821 448	821 448	821 448	821 448
Resultat efter finansiella poster	5 170	-137 923	177 683	-42 692
Soliditet, %	38	41	42	40

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	6 810 906	6 685 614
Ökning fond för yttre underhåll	125 292	125 292
Belopp vid årets utgång	6 936 198	6 810 906
<i>Fritt eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	-5 211 603	-4 948 388
Överfört till fond för yttre underhåll	-125 292	-125 292
Årets resultat	5 170	-137 923
Belopp vid årets utgång	-5 331 725	-5 211 603
Belopp vid årets slut	1 604 473	1 599 303

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till föfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 336 895
årets resultat	5 170
Totalt	-5 331 725
balanseras i ny räkning	-5 331 725
Summa	-5 331 725

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		821 448	821 448
Övriga rörelseintäkter		110 004	109 459
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		931 452	930 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-771 191	-914 262
Övriga externa kostnader	3	-78 966	-80 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-59 280	-59 280
Summa rörelsekostnader		-909 437	-1 053 825
Rörelseresultat		22 015	-122 918
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 270	6 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 115	-21 837
Summa finansiella poster		-16 845	-15 005
Resultat efter finansiella poster		5 170	-137 923
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		5 170	-137 923
Skatter			
Årets resultat		5 170	-137 923

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 208 212	3 267 492
Summa materiella anläggningstillgångar		3 208 212	3 267 492
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 210 212	3 269 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		68 674	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 561	11 244
Summa kortfristiga fordringar		76 235	11 333
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		936 871	654 879
Summa kassa och bank		936 871	654 879
Summa omsättningstillgångar		1 013 106	666 212
SUMMA TILLGÅNGAR		4 223 318	3 935 704

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 287 250	3 287 250
Kapitaltillskott		1 853 850	1 853 850
Fond för yttre underhåll		1 795 098	1 669 806
Summa bundet eget kapital		<u>6 936 198</u>	<u>6 810 906</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 336 895	-5 073 679
Årets resultat		5 170	-137 923
Summa fritt eget kapital		<u>-5 331 725</u>	<u>-5 211 602</u>
Summa eget kapital		<u>1 604 473</u>	<u>1 599 304</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	<u>2 068 000</u>	<u>2 068 000</u>
Summa långfristiga skulder		2 068 000	2 068 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		161 575	135 075
Leverantörsskulder		193 502	37 692
Skatteskulder		72 790	3 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 978	91 898
Summa kortfristiga skulder		<u>550 845</u>	<u>268 400</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 223 318</u>	<u>3 935 704</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 170	-137 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	59 219	59 280
	64 389	-78 643
Betald skatt	470	-63 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64 859	-142 623
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 683	68 664
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	213 451	-60 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 993	-134 192
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	281 993	-134 192
Likvida medel vid årets början	654 878	789 071
Likvida medel vid årets slut	936 871	654 879

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

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

Not 2 Driftskostnader

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Ei	11 536	11 694
Fjärrvärme	256 811	203 298
Vatten och Avlopp	21 596	20 540
Fastighetsskötsel	69 500	54 864
Sophämtning	24 279	35 227
Snöröjning	7 500	31 375
Reparationer och underhåll	279 939	457 434
Kabel TV	4 230	4 382
Fastighetsskatt	72 790	72 320
Försäkring, bevakning	23 010	23 128
	<u>771 191</u>	<u>914 262</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 109 444	5 109 444
	<u>5 109 444</u>	<u>5 109 444</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 841 952	-1 782 672
-Årets avskrivning enligt plan	-59 280	-59 280
	<u>-1 901 232</u>	<u>-1 841 952</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 208 212	3 267 492
Taxeringsvärden		
Byggnad	14 339 000	14 339 000
Mark	27 425 000	27 425 000
	<u>41 764 000</u>	<u>41 764 000</u>
Bostad	35 800 000	35 800 000
Lokal	5 964 000	5 964 000
	<u>41 764 000</u>	<u>41 764 000</u>

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 000	2 000
	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 068 000	2 068 000
	<u>2 068 000</u>	<u>2 068 000</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 810 000	3 810 000
i eget förvar	-	-
	<u>3 810 000</u>	<u>3 810 000</u>
Summa ställda säkerheter	3 810 000	3 810 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

Stockholm den 25 maj 2018

Daniel Forsman
Styrelseordförande

Bengt Rittri
Ledamot

David Rittri
Ledamot

Kari Rasmuson
Kassör

Anders Jacobson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Staffan Svedin
Auktoriserad revisor