

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Riddaren 14
716416-5115

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	6
Upplysningar till balansräkning	7
Underskrifter	8

MB
K
18
KIR

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Riddaren 14, 716416-5115 får härmed avge årsredovisning för 2016.

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

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 åttaårsperiod och beräknas kunna finansieras med nuvarande avgiftsnivå.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PB", "KR", and other illegible marks.

Ekonomi

Föreningen har haft oförändrade avgifter i drygt ett decennium. Avgifterna har löpande täckt investeringar och renoveringar, d v s dessa har inte aktiverats i balansräkningen.

Föreningens banklån uppgår per 2016-12-31 till drygt 2 miljoner kronor och vid årsskiftet uppgick kassan till drygt 600.000 kronor.

Medlemmar och överlåtelse

Under året har fyra 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 19 maj 2016.

Föreningens styrelse består av:

Ordinarie ledamöter

Marcus Bengtsson, ordförande

Kari Rasmuson, kassör

Hans Rundberg

Anna Oscarsson

Suppleanter

Irène Björk

Förenings revisor är Staffan Svedin, Hummelkläppen 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 Fastighetservice AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	821 448	821 448	821 448	821 448
Resultat efter finansiella poster	-137 923	177 683	-42 692	-105 725
Soliditet, %	41	42	40	39

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 073 679
årets resultat	-137 923
Totalt	-5 211 602
balanseras i ny räkning	-5 211 602
Summa	-5 211 602

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KR" and other illegible marks.

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		821 448	821 448
Övriga rörelseintäkter		109 459	104 150
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		930 907	925 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-914 262	-557 818
Övriga externa kostnader	3	-80 283	-94 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-59 280	-59 280
Summa rörelsekostnader		-1 053 825	-711 961
Rörelseresultat		-122 918	213 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 832	6 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 837	-42 044
Summa finansiella poster		-15 005	-35 954
Resultat efter finansiella poster		-137 923	177 683
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-137 923	177 683
Skatter			
Årets resultat		-137 923	177 683

A handwritten signature in blue ink, possibly 'Cdo', with the initials 'YB' and 'JB' written below it. At the bottom right, the letters 'KR' are written in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 267 492	3 326 772
Summa materiella anläggningstillgångar		3 267 492	3 326 772
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 269 492	3 328 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		89	285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 244	11 997
Summa kortfristiga fordringar		11 333	12 282
Kassa och bank			
Kassa och bank		654 879	789 071
Summa kassa och bank		654 879	789 071
Summa omsättningstillgångar		666 212	801 353
SUMMA TILLGÅNGAR		3 935 704	4 130 125

✓
MB
JK
LK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 287 250	3 287 250
Kapitaltillskott		1 853 850	1 853 850
Fond för yttre underhåll		1 669 806	1 544 514
Summa bundet eget kapital		6 810 906	6 685 614
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 073 679	-5 126 070
Årets resultat		-137 923	177 683
Summa fritt eget kapital		-5 211 602	-4 948 387
Summa eget kapital		1 599 304	1 737 227
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 068 000	2 068 000
Summa långfristiga skulder		2 068 000	2 068 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		135 075	151 230
Leverantörsskulder		37 692	128 452
Skatteskulder		3 735	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 898	45 216
Summa kortfristiga skulder		268 400	324 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 935 704	4 130 125

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<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	-	-
Summa ställda säkerheter	3 810 000	3 810 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ei	11 694	9 657
Fjärrvärme	203 298	200 489
Vatten och Avlopp	20 540	19 283
Fastighetsskötsel	54 864	55 366
Sophämtning	35 227	29 357
Snöröjning	31 375	20 120
Reparationer och underhåll	457 434	128 145
Kabel TV	4 382	2 840
Fastighetsskatt	72 320	68 280
Försäkring, bevakning	23 128	24 281
	914 262	557 818

Not 3 Övriga externa kostnader

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'AB' in a circle.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 109 444	5 109 444
	<u>5 109 444</u>	<u>5 109 444</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 782 672	-1 723 392
-Årets avskrivning enligt plan	-59 280	-59 280
	<u>-1 841 952</u>	<u>-1 782 672</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 267 492	3 326 772
Taxeringsvärden		
Byggnad	14 339 000	15 229 000
Mark	27 425 000	23 356 000
	<u>41 764 000</u>	<u>38 585 000</u>
Bostad	35 800 000	33 000 000
Lokal	5 964 000	5 585 000
	<u>41 764 000</u>	<u>38 585 000</u>

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 000	2 000
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 6 Eget kapital

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	6 685 614	6 569 859
Ökning fond för yttre underhåll	125 292	115 755
Belopp vid årets utgång	<u>6 810 906</u>	<u>6 685 614</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	-4 948 388	-5 010 316
Överfört till fond för yttre underhåll	-125 292	-115 755
Årets resultat	-137 923	177 683
Belopp vid årets utgång	<u>-5 211 603</u>	<u>-4 948 388</u>
Belopp vid årets slut	1 599 303	1 737 226


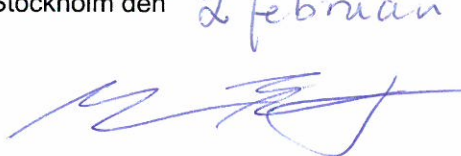
Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 068 000	2 068 000
	<u>2 068 000</u>	<u>2 068 000</u>

F 18
alp
KR

Underskrifter

Stockholm den 2 februari 2017



Marcus Bengtsson
Styrelseordförande

Kari Rasmuson
Kassör

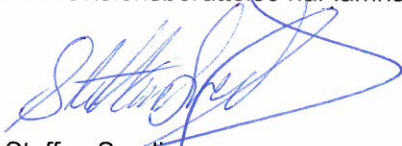


Anna Oscarsson
Ledamot



Hans Rundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 februari 2017



Staffan Svedin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riddaren 14
Org.nr 716416-5115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riddaren 14 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Riddaren 14 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

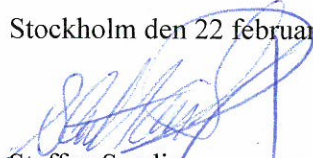
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 22 februari 2017



Staffan Svedin
Auktoriserad revisor