

Årsredovisning

för

BRF Ritaren 22 i Sollentuna

769613-4746

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för BRF Ritaren 22 i Sollentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighetsuppgifter

BRF Ritaren 22 bildades 2005-11-25 och registrerades hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten Sollentuna Ritaren 22 2014-10-01 genom förvärv av bolaget Fastighets AB Neratir, org nr 556981-7678. Föreningen startade då sin verksamhet.

Husen är byggda 1975-77 och ägdes tidigare av Sollentunahem.

Fastigheten ligger på Kung Hans väg 101-155 A och B samt Sturevägen 12-80 A och B.

Föreningen består av 124 lägenheter. 2019-12-31 hade föreningen 106 bostadsrätter, 18 hyresrätter varav 18 var uthyrda.

Total Bostadsyta 9 414 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie Ledamöter

Anna Gudopoulou	Ordförande
Adrian Macoveanu	Vice Ordförande
Björn Andersson	
Cathrine Bergman	(avgått 2019-12-08)
Hans Löf	

Styrelsesuppleanter

Hans Hanell	(ersätter Cathrine Bergman fr.o.m. 2019-12-08)
Inger Wahlberg	

Ordinarie revisor

Hans Wallerström	Revision i Mälardalen AB
------------------	--------------------------

Valberedning

Christina Tidics	Sammanställande
Maria Kde Valenzuela	

Förvaltning

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Ordinarie stämma hölls den 21 maj 2019.

Under räkenskapsåret har styrelsen hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvättstuga 3 har under året byggts om till kvarterslokal

Under 2019 har utemiljön setts om, belysningen har bytts ut, bom satts upp och lekplatserna setts över för att främja trivsel och säkerhet i området.

En upplåtelse av bostadsrätt har gjorts under året.

Medlemsinformation

Medlemsantal

31 december 2019 har föreningen 126 medlemmar i 106 st röstberättigade bostadsrätter. Dessutom har föreningen 18 st hyresrätter, varav 18 st är uthyrda.

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 st (fg år 6 st) överlåtelser beviljats av styrelsen.

Underhållsplan

BRF Ritaren 22 fortsätter revideringen av underhållsplanen från 2015. Enligt underhållsplanen bedöms preliminärt underhållsbehovet till 6 478 tkr inom de närmaste 15 åren. Detta ger ett genomsnittligt behov att sätta av 433 tkr årligen till föreningens fond för yttre underhåll.

För räkenskapsåret 2019 föreslår styrelsen en avsättning med 433 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 123	6 678	6 364	5 941
Resultat efter finansiella poster	-2 186	-2 806	-700	-1 787
Soliditet (%)	58	55	54	61
Kassalikviditet (%)	29	208	525	768
Skuld / kvadratmeter (kr/kvm)	9 688	10 615	10 615	7 961

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 535 392	6 272 424	2 541 411	-6 635 098	-2 805 687	124 908 442
Upplåtelse lgh 368	1 175 615	924 385				2 100 000
Disposition av föregående års resultat:				-2 805 687	2 805 687	0
Årets avsättn Yttre UH-fond			433 000	-433 000		0
Årets ianspr.tagande UH-fon			-982 809	982 809		0
Årets resultat					-2 185 687	-2 185 687
Belopp vid årets utgång	126 711 007	7 196 809	1 991 602	-8 890 976	-2 185 687	124 822 755

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 890 976
årets förlust	-2 185 687
	-11 076 663

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	433 000
	-11 509 663
	-11 076 663

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 122 795	6 677 666
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 122 795	6 677 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 341 448	-4 428 829
Fastighetsadministration	4	-561 392	-549 613
Personalkostnader	5	-190 109	-176 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 631 049	-2 594 374
Summa rörelsekostnader		-7 723 998	-7 749 568
Rörelseresultat		-601 203	-1 071 902
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster		-1 584 484	-1 733 785
Summa finansiella poster		-1 584 484	-1 733 785
Resultat efter finansiella poster		-2 185 687	-2 805 687
Resultat före skatt		-2 185 687	-2 805 687
Årets resultat		-2 185 687	-2 805 687

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	215 979 068	218 243 367
Summa materiella anläggningstillgångar		215 979 068	218 243 367
Summa anläggningstillgångar		215 979 068	218 243 367
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 944	10 444
Övriga fordringar		0	406 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	168 765	200 902
Summa kortfristiga fordringar		220 709	618 107
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		727 844	6 834 354
Summa kassa och bank		727 844	6 834 354
Summa omsättningstillgångar		948 553	7 452 461
SUMMA TILLGÅNGAR		216 927 621	225 695 828

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 907 816	131 807 816
Fond för yttre underhåll		1 991 602	2 541 411
Summa bundet eget kapital		135 899 418	134 349 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 890 976	-6 635 098
Årets resultat		-2 185 687	-2 805 687
Summa fritt eget kapital		-11 076 663	-9 440 785
Summa eget kapital		124 822 755	124 908 442
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	88 800 000	97 200 000
Summa långfristiga skulder		88 800 000	97 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 400 000	2 400 000
Leverantörsskulder		8 925	171 177
Skatteskulder		7 093	15 687
Övriga skulder		12 029	15 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	876 819	984 623
Summa kortfristiga skulder		3 304 866	3 587 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 927 621	225 695 828

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Stamreovering	50 år
Fönster och dörrar	20 år
Kvarterslokal	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 834 237	4 753 822
Hyror bostäder	1 566 591	1 644 381
Hyror parkeringsplatser	294 143	244 985
Överlåtelse-/pansättningsavgift	17 984	13 166
Övriga intäkter	398 126	38 050
Avgår hyresrabatter (Stamreovering)	0	-25 838
Avgift andrahandsuthyrning	8 914	9 100
Uthyrning Kvarterslokal	2 800	0
	7 122 795	6 677 666

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation och underhåll	1 452 729	798 943
Fasadmålning	0	982 809
Fastighetsskötsel	141 483	158 606
Städning	39 483	33 138
El	121 605	144 038
Uppvärmning	1 064 972	1 087 656
Vatten	439 219	187 665
Sophämtning	219 671	253 807
Fastighetsförsäkring	126 056	114 419
Snöröjning och sandning	266 488	276 779
Trädgårdsskötsel	147 192	121 800
Kabel TV-avgift	44 640	44 640
Förbrukningsmaterial	69 578	10 620
Samfällighetsavgift Rotebro Centrum Parkeringssamfällighet	0	21 121
Hyra Lägenhetsförråd	176 789	174 238
Teknisk Förvaltning	0	18 550
	31 543	0
	4 341 448	4 428 829

Not 4 Fastighetsadministration

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Kameral förvaltning	195 117	157 691
Revisionsarvode	31 250	24 375
Konsultarvoden	74 518	114 884
Medlemsavgifter	0	12 832
Kontorskostnader	27 108	27 986
Bankkostnader	5 235	5 343
Övriga administrationskostnader	32 196	40 554
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	170 968	165 948
	536 392	549 613

Not 5 Personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	149 500	136 500
Sociala kostnader	40 609	40 252
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	190 109	176 752

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 826 671	173 111 875
Inköp	366 750	51 714 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 193 421	224 826 671
Ingående avskrivningar	-6 583 304	-3 988 930
Årets avskrivningar	-2 631 049	-2 594 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 214 353	-6 583 304
Utgående redovisat värde	215 979 068	218 243 367
Taxeringsvärden byggnader	88 809 000	73 771 000
Taxeringsvärden mark	48 996 000	35 307 000
	137 805 000	109 078 000
Bokfört värde byggnader	165 273 437	167 867 811
Bokfört värde mark	50 375 556	50 375 556
	215 648 993	218 243 367

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringar	86 644	96 964
Teknisk förvaltning	33 631	33 098
Kameral förvaltning	48 490	47 722
Hyror Lägenhetsförråd	0	23 118
	168 765	200 902

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2,67	2019-09-30	0	24 600 000
Stadshypotek	1,73	2022-09-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	1,25	2021-03-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	1,25	2021-03-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	1,45	2020-03-30	16 200 000	0
			91 200 000	99 600 000
Beräknad amortering nästkommade år			2 400 000	800 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	534 399	309 154
Beräknat revisionsarvode	25 000	20 000
Upplupen kostnad el	10 494	14 298
Upplupen kostnad värme	147 131	154 417
Upplupen kostnad vatten	37 091	33 719
Upplupen kostnad sophämtning	34 559	30 615
Upplupen räntekostnad	54 687	54 687
Reparation- & Underhållskostnader	8 458	351 550
Upplupen kostnad städning	0	1 183
Upplupna konsultkostnader	0	15 000
Upplupen avg samfällighet	25 000	
	876 819	984 623

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En lägenhet kommer under våren 2020 upplåtas med bostadsrätt.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Sollentuna 2020- -

Anna Godopoulou

Adrian Macoveanu

Björn Andersson

Hans Löf

Hans Hanell
Ersätter Cathrine Bergman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB