



Årsredovisning för
Brf Rytartorpet 1
769609-2472

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttartorpet 1, 769609-2472, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2003-01-20 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter. Den ekonomiska planen fastställdes 2003-08-18 och fastigheten Ryttartorpet 1 tillträdde 2003-11-01. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-16.

Fastigheten

Den utpräglade funktionalistiska arkitekturen på vår fastighet är mycket välbevarad och anses vara Abrahamsbergs bäst bevarade smalhus, varför Stockholms stadsmuseum har blåklassat fastigheten. Blåklassade byggnader anses ha så höga kulturvärden att de motsvarar byggnadsminnen i kulturminneslagen. För fortsatt bevarande av den ursprungliga arkitekturen har föreningen tidigare erhållit bidrag från Länsstyrelsen/kulturmiljöenheten. Föreningen vill fortsatt verka för att i möjligaste mån bidra till att bevara fastighetens uniktet ur kulturhistorisk aspekt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Antal lägenheter

6 st 55 kvm i nr 11
1 st 40 kvm i nr 11A
6 st 42 kvm i nr 13

Medlemmar

Den 31 december hade föreningen 11 medlemmar (fg år 11) varav 11 röstberättigade. Under verksamhetsåret har 1 (fg år 1) lägenhet sålts och överlåtit till ny medlem. Föreningen hade under året haft två lägenhetshyresgäster.

Styrelsen

Styrelsen har under det gångna räkenskapsåret bestått av:
Elisabet Greiff-Hammarstrand, ordförande
Christina Simpson, kassör & sekreterare
Eva Jonsson, ledamot
John Linder, suppleant
Maria Schwartz, suppleant

Styrelsen har haft fyra protokollförda möten och däremellan tät mailkontakt. Föreningens revisor har varit Lena Lans.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ventilationskontroll med rengöring av ventilationsbottnar/ventilationskanaler inkl åtgärd av felaktigt installerade köksfläktar samt ombyggnation av ventilation i lgh 11A
- OVK (obligatorisk funktionskontroll av ventilation) för fastigheten
- Energideklaration för fastigheten
- Byte av redovisningsbyrå till Save Time Ekonomikonsult AB

Underhållsplan

Plan på längre sikt:

- Renovering och ommålning av trapphusen
- Upprustning av parkeringen

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	532 947	530 688	532 011	518 504
Resultat efter finansiella poster	-145 452	-63 342	-11 314	22 883
Driftskostnader/kvm(624)	642	449	380	374
Lån per kvm bostadsyta	6 405	6 440	6 572	6 607
Skuldränta i procent	1,47	1,43	1,28	1,21

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse	Kapitaltillskott	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	4 856 500	523 500	450 000	-682 061	-63 342
Disposition enl årsstämmobeslut				-63 342	63 342
Årets resultat					-145 452
Vid årets slut	4 856 500	523 500	450 000	-745 403	-145 452

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-745 403
årets resultat	-145 452
Totalt	-890 855
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-890 855
Summa	-890 855

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	532 947	530 688
Övriga intäkter		39 541	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>572 488</u>	<u>530 688</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-480 068	-361 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-177 284	-177 286
Summa rörelsekostnader		<u>-657 352</u>	<u>-538 494</u>
Rörelseresultat		<u>-84 864</u>	<u>-7 806</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 588	-55 536
Summa finansiella poster		<u>-60 588</u>	<u>-55 536</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-145 452</u>	<u>-63 342</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-145 452</u>	<u>-63 342</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-145 452</u>	<u>-63 342</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 414 734	7 448 147
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 600 824	1 744 695
Summa materiella anläggningstillgångar		9 015 558	9 192 842
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	375 000	375 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		375 000	375 000
Summa anläggningstillgångar		9 390 558	9 567 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		39 533	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 232	15 308
Summa kortfristiga fordringar		54 765	15 308
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		444 453	461 297
Summa kassa och bank		444 453	461 297
Summa omsättningstillgångar		499 218	476 605
SUMMA TILLGÅNGAR		9 889 776	10 044 447

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		5 830 000	5 830 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-745 403	-682 061
Årets resultat		-145 452	-63 342
Summa fritt eget kapital		-890 855	-745 403
Summa eget kapital		4 939 145	5 084 597
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 795 017	4 817 017
Summa långfristiga skulder		4 795 017	4 817 017
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		35 282	34 476
Övriga skulder		57 686	54 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 646	54 351
Summa kortfristiga skulder		155 614	142 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 889 776	10 044 447

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Renovering balkonger och fönster	5%
-Inventarier, reparationer och installationer	10-20%

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter bostäder	117 180	114 840
Medlemsavgifter	390 417	390 498
Pantsättning/Överlåtelseavgift	1 350	1 350
Uthyrning av garage	24 000	24 000
Summa	532 947	530 688

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ei	7 604	8 449
Sotning		3 120
Vatten	20 871	22 252
Renhållning Sopor	5 013	3 188
Städning	23 880	23 790
Reparationer/ underhåll fastighet	174 762	37 733
Fastighetsjour	5 084	4 950
Reparationer /utr Tvättstuga		1 423
Reparationer/inköp till hyreslgh	238	11 760
Trädgård	1 095	1 053
Fastighetsskatt/avgift garage+lgh	17 901	17 381
Värme ink funktionskontroll	144 025	145 065
Summa drift fastighet	400 473	280 164
Förbrukningsmaterial	695	928
Porto	270	90
Fastighetsförsäkring	11 197	14 369
Com Hem	43 578	43 361
Revision	2 625	2 625
Övr förvaltningskostnader	700	600
Redovisningstjänster	13 254	11 875
Bankkostnader	789	865
Medlemskap Bostadsrätterna	3 980	3 900
Div Övriga kostnader (styrelse+förvaltning)	2 506	2 431
Summa Totalt	480 067	361 208

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 942 630	7 942 630
	7 942 630	7 942 630
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-494 483	-461 079
-Årets avskrivning enligt plan	-33 413	-33 404
	-527 896	-494 483
Redovisat värde vid årets slut	7 414 734	7 448 147

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 806 259	2 806 259
-Nyanskaffningar		-
-Avyttringar och utrangeringar		-
Vid årets slut	2 806 259	2 806 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 061 564	-917 682
-Årets avskrivning	-143 871	-143 882
Vid årets slut	-1 205 435	-1 061 564
Redovisat värde vid årets slut	1 600 824	1 744 695

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lån 2857137786 ränta 1,470%	1 214 954	1 214 954
Lån 2857137794 ränta 1,568%	1 044 954	1 066 954
Lån 2857137810 ränta 1,280%	1 214 956	1 214 956
Lån 2858340892 ränta 1,568 %	500 000	500 000
	3 974 864	3 996 864
Skuld i samband med övertagandet av fastighet *	820 153	820 153
	4 795 017	4 817 017
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	22 000	22 000

* Skuld till säljaren av fastigheten uppkom 2003, skulden kvarstår till dess att säljaren utnyttjar sin rätt att, till i den ekonomiska planen angivet belopp, förvärva lägenheterna nummer 2 och 9.

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	375 000	375 000
Redovisat värde vid årets slut	375 000	375 000

Fordran uppkom i samband med att säljaren av fastigheten utnyttjade sin rätt att sälja tidigare hyresrätt nr 8.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 132 000	4 132 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	4 132 000	4 132 000

Underskrifter

Ort och datum

Beomma den 15 april 2020



Elisabet Greiff-Hammarstrand
Styrelseordförande




Eva Susanne Jonsson
Ledamot



Christina Simpson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4/2020



Lena Lans
vald extern revisor