

Årsredovisning

för

BRF Ritaren 22 i Sollentuna

769613-4746

Räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Ritaren 22 i Sollentuna, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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. 2015-12-31 hade föreningen 101 bostadsrätter, 23 hyresrätter varav 23 var uthyrda.

Total Bostadsyta 9 414 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-06-01 haft följande sammansättning:

Ordinarie Ledamöter

Anna Gudopoulou Ordförande

Ramzan Khan

Adrian Macoveanu

Hans Hanell

Sahel Beck

avgått ur styrelsen 2015-10-01

Styrelsesuppleanter

Björn Andersson

Hans Lööf

Orsa Beck

avgått ur styrelsen 2015-10-01

Ordinarie revisor

Hans Wallerström

Revision i Mälardalen AB

Valberedning

Alexander Öberg

Sammanställande

Ingrid Österberg

Förvaltning



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

Ordinarie stämma hölls den 1 juni 2015. En extra stämma har hållits 17 februari 2015 gällande val av styrelse fram till ordinarie årsstämma, samt en extra stämma har hållits 18 november gällande beslut om stambyte, fönsterbyte och byte av ytterdörrar.

Under räkenskapsåret har styrelsen hållit 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 har styrelsen arbetat med att se över föreningens underhållsbehov efter köpet av fastigheten från Sollentunahem. I slutet av 2015 hölls en extra stämma där det beslutades att föreningen skall genomföra stambyte, fönsterbyte samt byte av entrédörrar till lägenheterna.

Under början av 2016 har entreprenör upphandlats för ovanstående åtgärder. Planerad start för samtliga åtgärder är augusti-september 2016. Föreningen kommer även att måla om tvättstugorna samt förrådshuset under 2016.

Medlemsinformation

Medlemsantal

31 december 2015 har föreningen 131 medlemmar i 101 st röstberättigade bostadsrätter. dessutom har föreningen 23 st hyresrätter, varav 23 st är uthyrda.

Under året har 10 st (fg år 1 st) överlåtelse beviljats av styrelsen.

Underhållsplan

BRF Ritaren 22 har under året färdigställt en underhållsplan för att kunna bedöma underhållsbehovet i föreningen. Enligt underhållsplanen bedöms underhållsbehovet till 18 545 tkr inom de närmaste 15 åren. Detta ger ett genomsnittligt behov att sätta av 1 236 tkr årligen till föreningens fond för yttre underhåll.

För räkenskapsåret 2015 föreslår styrelsen en avsättning med 1 236 tkr.

Reparation och underhåll

Under räkenskapsåret har föreningen utfört reparationer för 334 121 kr samt underhåll för 272 589 kr. I reparationskostnaderna ingår en större reparation av taket på en av tvättstugorna, utbyggnad av låsbrickor/bokningsystem till tvättstugorna, filmning av avloppsstammar samt reparationer av hyreslägenheterna.

Följande underhåll ingår i nedlagda underhållskostnader:

Nya utebelysningsarmaturer tvättstuga, sophus, förråd, lägenhetsentréer	47 tkr
Fönster och tak förråd	226 tkr



Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014
Nettoomsättning	5 519	1 436
Resultat efter finansiella poster	-1 140	-466
Soliditet (%)	62	60
Kassalikviditet (%)	2 236	2 482

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-466 143
årets förlust	-1 140 097
	-1 606 240

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 236 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-272 589
i ny räkning överföres	-2 569 651
	-1 606 240

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 519 093	1 436 214
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 519 093	1 436 214
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 227 871	-817 321
Fastighetsadministration	4	-352 751	-230 123
Personalkostnader	5	-305 878	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 101 424	-432 780
Summa rörelsekostnader		-4 987 924	-1 480 224
Rörelseresultat		531 169	-44 010
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster		-1 671 266	-422 133
Summa finansiella poster		-1 671 266	-422 133
Resultat efter finansiella poster		-1 140 097	-466 143
Resultat före skatt		-1 140 097	-466 143
Årets resultat		-1 140 097	-466 143



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	171 577 671	172 679 095
Summa materiella anläggningstillgångar		171 577 671	172 679 095
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		171 577 671	172 729 095
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 007	37 721
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	177 998	166 449
Summa kortfristiga fordringar		185 007	204 170
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 136 020	15 851 774
Summa kassa och bank		26 136 020	15 851 774
Summa omsättningstillgångar		26 321 027	16 055 944
SUMMA TILLGÅNGAR		197 898 698	188 785 039

✓

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 327 816	113 604 208
Summa bundet eget kapital		123 327 816	113 604 208
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-466 143	0
Årets resultat		-1 140 097	-466 143
Summa fritt eget kapital		-1 606 240	-466 143
Summa eget kapital		121 721 576	113 138 065
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	75 000 000	75 000 000
Summa långfristiga skulder		75 000 000	75 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		351 181	61 995
Skatteskulder		154 292	0
Övriga skulder		81 009	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	590 640	584 979
Summa kortfristiga skulder		1 177 122	646 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 898 698	188 785 039
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter		75 000 000	75 000 000
Ansvarsförbindelser		0	0

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar §36 ska avsättning ske enligt upprättad underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (Enligt plan) 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

γ

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	3 612 834	1 017 214
Hyror bostäder	1 799 697	364 963
Hyror förråd	2 272	0
Hyror parkeringsplatser	59 839	2 000
Överlåtelse-/pansättningsavg	2 669	0
Övriga intäkter	41 782	52 037
	5 519 093	1 436 214

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Reparationer	350 552	63 725
Underhållskostnader	272 589	0
Fastighetsskötsel	118 896	29 375
Städning	7 980	0
El	117 762	37 527
Uppvärmning	1 165 423	376 758
Vatten	438 486	110 251
Sophämtning	266 916	98 446
Fastighetsförsäkring	104 640	25 825
Snöröjning och sandning	83 000	21 250
Trädgårdsskötsel	61 803	0
Kabel TV-avgift	44 640	11 160
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt	154 292	38 060
Förbrukningsmateriel	11 546	4 794
Lekplatsbesiktning	7 188	0
Datatrafik	7 186	0
Jouravtal	5 625	0
Övriga förvaltningskostnader	9 347	150
	3 227 871	817 321

Y

Not 4 Fastighetsadministration

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Kameral förvaltning	181 251	35 938
Revisionsarvode	14 844	15 000
Konsultarvoden	123 882	177 813
Medlemsavgifter	4 950	1 112
Möteskostnader	5 700	0
Telefon & Portokostnader	5 547	0
Kontorsmaterial	5 591	0
Bankkostnader	4 804	260
Övriga administrationskostnader	6 182	0
	352 751	230 123

Not 5 Personalkostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	233 500	0
Sociala kostnader	72 378	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	305 878	0

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Avskrivning byggnader	1 227 363	432 780
Korrigerig för mycket avskrivet byggnader 2014	-125 939	0
	1 101 424	432 780

I årsredovisningen 2014 togs avskrivning av byggnader upp till motsvarande 1 % av hela anskaffningsvärdet. Eftersom byggnaderna står på friköpt mark har markvärdet beräknats till 29,1 % av den totala köpeskillingen. Detta är beräknat utifrån hur taxeringsvärdet för mark är i förhållande till det totala taxeringsvärdet. Därför har även avskrivning för 2014 korrigerats i årets resultat.

J

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 111 875	
Omklassificeringar		170 450 000
Stämpelskatt mm.		2 711 875
Skuld till AB		-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 111 875	173 111 875
Ingående avskrivningar	-432 780	0
Årets avskrivningar	-1 101 424	-432 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 534 204	-432 780
Utgående redovisat värde	171 577 671	172 679 095
Taxeringsvärden byggnader	62 956 000	0
Taxeringsvärden mark	25 851 000	0
	88 807 000	0
Bokfört värde byggnader	121 202 115	172 679 095
Bokfört värde mark	50 375 556	
	171 577 671	172 679 095

Not 8 Andelar i koncernföretag

Andelarna avser aktier i Fastighets AB Neratir, org nr 556981-7678, som avvecklats under 2015.

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	170 500 000
Omklassificeringar		-170 450 000
Avveckling av Fastighets AB Neratir	-50 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Utgående redovisat värde	0	50 000

Y

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringar	81 493	77 476
Snöröjning Jouravtal	5 000	12 500
Teknisk förvaltning	31 494	29 375
Kameral förvaltning	45 351	35 938
Kabel TV	11 160	11 160
Serviceavgift Fastighetsägarna	3 500	0
	177 998	166 449

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	112 935 111	669 097	0	-466 143
Ökning av insatskapital	8 125 589	1 598 019		
Disposition av föregående års resultat:			-466 143	466 143
Årets resultat				-1 140 097
Belopp vid årets utgång	121 060 700	2 267 116	-466 143	-1 140 097

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,39	2016-03-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	2,28	2017-09-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	2,67	2019-09-30	25 000 000	25 000 000
			75 000 000	75 000 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

0

0


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbet hyresinkomster	323 213	273 315
Uppbokad kostnad revision	15 000	15 000
Upplupen kostnad el	11 574	14 270
Upplupen kostnad värme	156 414	163 152
Upplupen kostnad vatten	34 941	38 213
Upplupen kostnad sophämtning	49 498	65 223
Upplupna reparationskostnader	0	5 944
Upplupen medlemsavgift Hyresgästföreningen	0	1 112
Upplupen kostnad snöröjning	0	8 750
	590 640	584 979

Sollentuna den 3 april 2016


Anna Godopoulou


Hans Hanell


Ramzan Khan


Adrian Macoveanu



Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-04.



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ritaren 22 i Sollentuna, org nr 769613-4746

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ritaren 22 i Sollentuna för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Sollentuna den 4/5 2016



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor