

Årsredovisning för

# **Brf Ryttaren 6**

769609-7299

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ryttaren 6, 769609-7299 får härmed avge årsredovisning för 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelser får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

#### *Föreningens byggnad*

Byggnaden, som uppfördes 1910, ligger i Solna kommun och har beteckningen Ryttaren 6. Byggnader är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Föreningen byggnader utgörs av ett fem-våningshus med 10 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal som upplåts med hyresrätt.

Den totala bostadsytan är 734 kvm.

#### *Fastighetens tekniska status*

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### *Föreningsfrågor*

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 st överlåtelse skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning men har en pågående andrahandsuthyrning som godkänts på grund av arbete på annan ort.

#### *Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 27 maj 2019 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christoffer Kenling	Ordförande
Sofia Aldén	Ledamot
Mattias Monastra	Ledamot
Tommy Östlin	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda sammanträden.

Revisor  
Jan-Erik Forsberg

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter 2019

Årsavgiften var oförändrad under året.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1.377 kr (2019) per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 3.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har själv hand om ekonomisk förvaltning sedan 2014-01-01. Löpande bokföring och bokslut utförs av Myrins Redovisning AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har utförts en totalentreprenad avseende renovering av fasad, fönster, tak och byte av fönster.

Entreprenaden godkändes 2019-06-25.

Total projektkostnad ex. moms 2 905 955, vilka föreningen upptagit lån för.

Föreningen erhöll bidrag från Solna Stad för bullerreducerande åtgärd om 125 420 kr.

### Flerårsöversikt, tkr

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	526	526	526	526
Resultat efter finansiella poster	-3 279	-13	96	142
Soliditet, %	48	75	75	74
Underhållsfond	376	332	288	244
Genomsnittlig skuldränta, %	1,5	0,7	1,8	1,9
Taxeringsvärde	19 964	14 365	14 365	14 365

### Eget kapital

	Insats- kapital	Underhållsfond fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 814 725	332 056	86 172	-12 777
Omföring av föreg års vinst		44 000	-56 777	12 777
Årets resultat				-3 278 789
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 814 725</b>	<b>376 056</b>	<b>29 395</b>	<b>-3 278 789</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	29 395
årets resultat	-3 278 789
<b>Totalt</b>	<b>-3 249 394</b>
disponeras för	
Reserveras till underhållsfond	59 982
balanseras i ny räkning	-3 309 376
<b>Summa</b>	<b>-3 249 394</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	525 720	526 078
Övriga rörelseintäkter	1	125 420	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>651 140</u>	<u>526 078</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-3 596 861	-266 136
Övriga externa kostnader		-199 288	-192 183
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-60 046	-60 046
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 856 195</u>	<u>-518 365</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-3 205 055</u>	<u>7 713</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 734	-20 490
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-73 734</u>	<u>-20 490</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-3 278 789</u>	<u>-12 777</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-3 278 789</u>	<u>-12 777</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 278 789</u>	<u>-12 777</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	11 948 696	11 996 462
Inventarier, verktyg och installationer	4	56 672	68 952
Summa materiella anläggningstillgångar		12 005 368	12 065 414
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 005 368	12 065 414
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	145 996	21 489
Summa kortfristiga fordringar		145 996	21 489
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		200 047	183 231
Summa kassa och bank		200 047	183 231
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		346 043	204 720
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 351 411	12 270 134

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		8 814 725	8 814 725
Underhållsfond		376 056	332 056
Summa bundet eget kapital		9 190 781	9 146 781
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		29 395	86 172
Årets resultat		-3 278 789	-12 777
Summa fritt eget kapital		-3 249 394	73 395
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 941 387</b>	<b>9 220 176</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 706 725	-
Summa långfristiga skulder		4 706 725	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 633 166	2 991 541
Leverantörsskulder		6 349	-
Skatteskulder		1 165	1 160
Övriga skulder		1 279	2 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	61 340	55 053
Summa kortfristiga skulder		1 703 299	3 049 958
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 351 411</b>	<b>12 270 134</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Samma värderingsprinciper som föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.*

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Renovering skorsten	20
-Inventarier, verktyg och installationer	10

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Hyror	36 000	36 000
Årsavgifter	489 720	489 720
Övriga intäkter		358
Bidrag	125 420	
<b>Summa</b>	<b>651 140</b>	<b>526 078</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hissbesiktning	1 188	1 156
Övriga fastighetskostnader	3 197	45 106
Reparationer	3 366 723	10 069
Reparation hissar	12 460	8 726
El	45 329	34 609
Fjärrvärme	80 793	78 513
Vatten	15 573	16 819
Sophämtning	11 303	11 303
Fastighetsförsäkring	16 607	16 592
Kabel-TV	28 278	28 223
	3 581 451	251 116
<b>Fastighetsskatt / Kommunal avgift</b>	<b>15 410</b>	<b>15 020</b>
	<b>3 596 861</b>	<b>266 136</b>



### Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde	7 703 312	7 703 312
Utgående anskaffningsvärde	7 703 312	7 703 312
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-539 234	-500 718
Årets avskrivning på byggnader och mark	-38 516	-38 516
Utgående avskrivningar enl plan på byggnader	-577 750	-539 234
<b>Utgående redovisat värde på byggnader</b>	<b>7 125 562</b>	<b>7 164 078</b>
<b>Renovering skorsten</b>		
Anskaffningsvärde	185 000	185 000
Utgående anskaffningsvärde	185 000	185 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-74 000	-64 750
Årets avskrivning på byggnader och mark	-9 250	-9 250
Utgående avskrivningar enl plan på byggnader	-83 250	-74 000
<b>Utgående redovisat värde på skorsten</b>	<b>101 750</b>	<b>111 000</b>
<b>Mark</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	4 721 384	4 721 384
Utgående anskaffningsvärde	4 721 384	4 721 384
<b>Utgående redovisat värde på mark</b>	<b>4 721 384</b>	<b>4 721 384</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
	2019-12-31	2018-12-31
Taxeringsvärde byggnad (bostäder)	10 364 000	7 400 000
Taxeringsvärde byggnad (lokal)	200 000	165 000
Taxeringsvärde mark:	9 400 000	6 800 000
	<b>19 964 000</b>	<b>14 365 000</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	155 938	155 938
	155 938	155 938
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-86 986	-74 706
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 280	-12 280
	-99 266	-86 986
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 672</b>	<b>68 952</b>

## Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen hyra lokal		-
Brandkontoret 1 jan - 19 dec 2020	16 343	16 092
Telia internet jan-feb 2020	4 233	4 232
Solna Stad - bidrag utbet feb 2020	125 420	-
Speedledger e-bokföring	-	1 165
	<b>145 996</b>	<b>21 489</b>

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Övriga ställda panter och säkerheter	4 000 000	4 000 000
		-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2019 enl. låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 3978 86 12334			26 650	-
Nordea 3978 88 45738	Rörligt		25 000	-
Nordea 3978 88 91942	Rörligt		50 000	-
Nordea 3978 89 15787	Rörligt		-	1 506 725
Nordea 3978 89 15795	Rörligt		-	1 433 166
Nordea 3978 89 22120	Rörligt		50 000	3 400 000
<b>Totalt</b>			<b>151 650</b>	<b>6 339 891</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-200 000
Kortfristig del				-1 433 166
				<b>4 706 725</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Uppl ränta	5 096	1 881
Uppl el december 2019	2 972	3 175
Uppl fjärrvärme dec 2019	10 139	10 507
Uppl Revisionsarvode	9 375	9 375
Uppl Myrins Redovisning AB	3 000	6 000
Uppl.Solna-Sundbyberg Sotningsdistrikt	-	2 783
Förutbetalda avgifter för 2019	30 758	21 332
	<b>61 340</b>	<b>55 053</b>

## Underskrifter

Solna 2020 - 05-11

Christoffer Kenling  
Ordförande

Mattias Monastra  
Ledamot

Sofie Aldén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

17/5 - 2020

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor

**Till Föreningsstämman i BRF Ryttaren 6**

**Org.nr 769609-7299**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Ryttaren 6 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 Maj 2020

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor