

Brf Ritbesticket 4
Org nr 716405-7502

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

2019

Föreningens säte är i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning till nästa ordinarie föreningsstämma.

Ordförande

Greger Skogkvist

Ledamöter

Lars Lönngren

Joaquin Masoliver

Suppleanter

Adam Beuger

Björn Isberg

Revisor

Elisabeth Björstedt, auktoriserad revisor, Noma Revision AB.

Föreningens stadgar

Nya gällande stadgar är registrerade hos bolagsverket 2018-01-12

Förvaltning

Ordförande ansvarar för föreningen, fastigheten, överlåtelse, hyror, fakturor.

Bokföring, deklaration sköts av Roger Holmsten, Ekonomiservice i Hudiksvall AB.

Vice värd är Lars Lönngren

Städning sköts av Winco Städ AB.

Underhållsplan

Underhållsplan finns för föreningens fastighet.

Fastighetsskötsel

SBC Förvaltning i Stockholm AB ansvarar för yttre och inre fastighetsskötsel i samråd med ordförande.

Ice Jensen AB sköter mark sommar och vinter.

Fastighetsägarna Stockholm svarar för besiktning och kontroll av undercentral samt uthyrning entrématta.

Möten

Styrelsen har haft 19 protokollförda möten under 2019.

Hiss

Underhållsavtal finns med Hissen El.mek Verkstad AB.

Skadedjur

Anticimex ingår i fastighetsförsäkringen.

Kabel-tv/Bredband

Leverantör idag är Com Hem.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Olycksfall ingår för styrelsemedlemmar i föreningsarbetet samt sk BRABO tilläggsförsäkring.

Brf medlem skall teckna särskild bostadsrättsförsäkring för sin lägenhet.

Ekonomi

Föreningens bank är Handelsbanken/Skanstull. Där även föreningen har sitt bankkonto.
Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek, lånen uppgår 2019-12-31 till 4 506 897 kr.
Lån i Stadshypotek: 1.240.150 kr, ränta 1,57%, amortering 0 kr, omsättning 2022-07-30.
Lån i Stadshypotek: 2.504.247 kr, ränta 1,37%, amortering 115.000 kr, omsättning 2021-10-30
Lån i Handelsbanken 362.500 kr, 1,82%, amortering 50.000 kr, omsättning 2022-03-01.
Lån i Handelsbanken 400.000 kr, 1,38%, omsättning 2022-01-30.
Föreningens bankgiro 5893-8754.

Höjning av årsavgiften beräknas ske med ca 1,5% varje år för driftskostnads ökning på värme, vatten, el och sophämtning.

Fastighetsavgift

Taxeringsvärdet för 2019 är 40.000 000 kr, varav byggnad är 14 000 000 kr och mark 26 000 000 kr.

Stadgar

Nya stadgar för föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-12.

Radon

Radonmätning är utförd 2009-06-22 enligt WHO, värdena uppgår till 30-60 Bq/m³ klart under rekommenderat gränsvärde om 200 Bq/m³.
Ny radonmätning utförs under 2020.

Energideklaration

Energideklarationen är utförd 2019-01-08. Byggnaden förbrukar 300 kwh/m²

OVK

OVK är godkänd och besiktning har utförts under 2018 nästa besiktning sker 2024 02 28.

Fastigheten/Medlemmar

Föreningen äger Ritbesticket 4 och som omfattar 42 lägenheter varav 3 st hyresrätter om 102 m².
40 st, 1 rok
2 st, 2 rok
Total bostadsarea, 1.289 kvm
Under räkenskapsåret har 3 lägenheter fått nya ägare.
Följande lägenheter har nya medlemmar.

10011 Erik, Inger och Magnus Andersson
10025 Emma Viklander
10039 Joakim Kernen delägare

Viktiga händelser under 2019

Föreningen har installerat automatisk öppnare till port och gallergrind.
Upphandling har gjorts för utförande av stamspolning av avloppsledningar samt ny energideklaration under 2019.
Vattenskada i lägenhet och underliggande lägenhet som orsakats av hyresgästs installation av diskmaskin, ärendet i hyresnämnden Stockholm. Ärendet handläggs av Glimstedt Advokatfirma i Falun.
Högtrycksspolning av samtliga ledningar i fastigheten har utförts.
Nytt system för port öppnare och källar entre´ kommer att installeras under våren 2020.
Ny buskar har planterats utmed Tjustgatan.
Problem med boende som inte kastar utrangerade saker från lägenhet, orsakar stora kostnader för föreningens medlemmar.
I övrigt så är fastigheten i ett bra skick där inga ytterligare åtgärder är planerade

Styrelsen får med dessa rader tacka medlemmarna för visat förtroende.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 271	1 237	1 202	1 135	1 122
Resultat efter finansiella poster	tkr	95	-46	-1 257	6	-100
Årsavgift per kvm bostadsrätt		830	800	796	796	774
Årsavgift per kvm hyresrätt		1 871	1 871	1 871	1 855	1 808
Låneskuld per total kvm		3 496	3 322	3 460	3 201	3 301
Värme/kvm		208	213	213	211	176
El/kvm		30	32	26	26	29
Vatten/kvm		62	51	48	50	36
Sophämtning/kvm		4	13	13	11	19
Underhåll/kvm		268	156	1 150	166	173
Soliditet %		33	33	33	45	44

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse avgifter	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	455 324	2 907 795	-1 033 430	-46 317
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning	-	-	-46 317	46 317
Årets resultat	-	-	-	<u>95 271</u>
Belopp vid årets utgång	<u>455 324</u>	<u>2 907 795</u>	<u>-1 079 747</u>	<u>95 271</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 079 747
Årets resultat	95 271
Totalt	<u>-984 476</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-984 476
Totalt	<u>-984 476</u>

Resultaträkning	Not	2019	2018
Nettoomsättning		1 270 641	1 236 581
Övriga rörelseintäkter		188 330	-
		<u>1 458 971</u>	<u>1 236 581</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 157 541	-1 077 800
Personalkostnader	3	-58 335	-57 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-72 136	-72 136
		<u>-1 288 012</u>	<u>-1 207 099</u>
Summa rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		170 959	29 482
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 688	-75 799
		<u>-75 688</u>	<u>-75 799</u>
Summa resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		95 271	-46 317
		<u>95 271</u>	<u>-46 317</u>
Årets resultat			

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	6 552 803	6 624 939
Summa anläggningstillgångar		6 552 803	6 624 939
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		-	5 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 946	28 148
		28 946	33 229
<u>Kassa och bank</u>		658 674	270 590
Summa omsättningstillgångar		687 620	303 819
Summa tillgångar		7 240 423	6 928 758

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		455 324	455 324
Upplåtelseavgifter		2 907 795	2 907 795
		<u>3 363 119</u>	<u>3 363 119</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 079 747	-1 033 430
Årets resultat		95 271	-46 317
		<u>-984 476</u>	<u>-1 079 747</u>
Summa eget kapital		<u>2 378 643</u>	<u>2 283 372</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	4 341 897	4 103 527
Summa långfristiga skulder		<u>4 341 897</u>	<u>4 103 527</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		165 000	178 480
Leverantörsskulder		70 862	103 305
Aktuella skatteskulder		2 876	2 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	281 145	257 442
Summa kortfristiga skulder		<u>519 883</u>	<u>541 859</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 240 423</u>	<u>6 928 758</u>

Handwritten signature and date 1/12

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 100 år

Soliditet (%) - Uppgiften beräknas som utgående eget kapital dividerat med balansomslutningen (totala tillgångar i balansräkningen).

Not 2 Övriga externa kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reparationer och underhåll	345 768	201 386
Värme	267 594	275 858
El	38 438	41 012
Vatten	79 364	66 321
Fastighetsskötsel	94 161	72 407
Städning	56 091	59 337
Yttre skötsel	41 437	25 063
Renhållning	4 756	17 270
Hiss	12 643	21 093
Försäkring	20 212	19 699
Kabel TV	50 708	56 058
Sotning/ventilation	-	84 447
Fastighetsskatt	57 834	53 424
Övr fastighetskostnader	19 042	9 749
Programvaror	4 491	10 555
Kontorsmaterial	1 560	1 613
Porto	3 679	5 178
Hemsida	3 429	3 306
Revision	15 750	15 750
Redovisningstjänster	28 000	31 000
Tidskrifter	1 088	2 738
Möteskostnader	1 691	377
Föreningsavgifter	5 142	-
Bankkostnader	4 663	4 159
	<hr/> 1 157 541	<hr/> 1 077 800

Not 3 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	—	—
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	49 267	48 300
	—	—
Sociala avgifter enligt lag och avtal	49 267 8 060	48 300 7 901
	—	—
Totalt	<u>57 327</u>	<u>56 201</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 096 861	8 096 861
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 096 861	8 096 861
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 471 922	-1 399 786
Årets avskrivningar	-72 136	-72 136
	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 544 058	-1 471 922
	—	—
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 552 803</u>	<u>6 624 939</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	5 813 820	5 813 820
Bokfört värde mark i Sverige	883 255	883 255

Not 5 Långfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	3 516 897	3 468 707
Summa	<u>3 516 897</u>	<u>3 468 707</u>

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	8 937	8 762
Övriga poster	272 208	248 680
Summa	<u>281 145</u>	<u>257 442</u>

Not 7 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 618 000	7 618 000
	<u>7 618 000</u>	<u>7 618 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>7 618 000</u>	<u>7 618 000</u>

Stockholm 2020- - .



Greger Skogkvist



Lars Lönngren



Joaquin Masoliver

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- - .

Elisabeth Björstedt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ritbesticket 4
Org.nr. 716405-7502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ritbesticket 4 för år 2019.

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 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 Ritbesticket 4 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 fortlöpande 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 revisionsred 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 överträdelser 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.

Hudiksvall den 17/3 2020


Elisabeth Björstedt
Auktoriserad revisor