

BRF RYTTAREN 15

ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2018

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttaren 15 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Information om verksamheten

Historik

Bostadsrättsföreningen Ryttaren 15 bildades i början av år 1996 i syfte att ombilda de lägenheter som disponerades av aktieägarna i dåvarande Fastighets AB Gärdet (org.nr. 556021-3539) till bostadsrätter. Sedan föreningen förvärvat samtliga aktier i bolaget träffades avtal om fusion mellan föreningen och bolaget. Fusionen registrerades den 29 november 1996 varigenom bolaget upplöstes. Därvid övertogs bolagets samtliga tillgångar och skulder samt förvaltningen av bolagets fastighet av föreningen.

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Ryttaren 15 i Oscars församling, Stockholms kommun, med adress Valhallavägen 156 - 166. Fastighetens areal uppgår till 1186 kvm. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus med byggnadsår 1923-1924. Byggherre var Fastighets AB Gärdet, arkitekt Sven Wallander och byggmästare Axel Adling. Till huvudsaklig del ägdes fastigheten redan från början av de boende såsom aktieägare i Fastighets AB Gärdet.

I fastigheten är 49 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Vidare är en bostadslägenhet uthyrd som tjänstebostad för fastighetsskötare.

Byggnaden på fastigheten Ryttaren 15 är ett sexvåningshus med källare. Lägenheter finns i sex våningsplan. Sammanlagda lägenhetsytan är ca 4 500 kvm. Vidare finns två lokaler, en i gatuplanet och en i källarplanet, uthyrda som kontorslokal respektive bilvårdsanläggning. I källare finns dessutom garage med sex platser för uthyrning till föreningens medlemmar, soprum, tvättstuga, bastu, motionsrum samt lägenhetsförråd och tekniska utrymmen. Högst upp finns vind med lägenhetsförråd och hissmaskinrum. På plan 1 finns två mindre gårdsterrasser. Byggnaden har tre trapphus och tre hissar. Förbindelsegång finns på våningsplan 6.

Fastigheten är ansluten till kommunala va-nät och fjärrvärmenät och för uppvärmning finns en bergvärmeanläggning.

Bredband finns i alla lägenheter och fastigheten har anslutning till ComHems nät för kabel-TV.

Investeringar, reparationer och underhållsåtgärder under tidigare år

En omfattande grundförstärkning gjordes på 1950-talet efter sättningar som uppkommit i samband med tunnelbanebygget i området.

Åren 1992 - 1993 genomfördes betydande renoveringar omfattande byten av rörstammar och elledningar samt omläggning av tak.

CL J AD M CT JW

- Andra viktigare ombyggnads- och renoveringsarbeten under senare år har varit
- 1998 renovering av fastighetens fönster åt söder
 - 2000 ombyggnad av soprum med installation av anordningar för sopsugning
 - 2002 renovering av fastighetens trapphus
 - 2005 renovering och bullerisolering av fastighetens fönster mot Valhallavägen
 - 2005 renovering av del av källare och inrättande av bastu
 - 2006 inrättande av snörasskydd på taken mot angränsande gator
 - 2007 renovering av hissen i uppgång 160
 - 2007 rengöring av fastighetens fasad mot Valhallavägen
 - 2008 renovering av fastighetens fasad mot Breitenfeldsgatan
 - 2009 renovering av två altaner
 - 2009 installation av branddörrar på våningsplan 6
 - 2010 ombyggnad av hissen i uppgång 164
 - 2010 installation av brandlarm på vind och i trapphus
 - 2011 renovering av fastighetens gårdar
 - 2012 renovering och ombyggnad av källaren vid uppgång 158
 - 2013 renovering av återstående två altaner
 - 2014 översyn av fastighetens värmesystem
 - 2016 installation av bergvärmearläggning
 - 2017 renovering av tvättstuga samt ombyggnad av hissen i uppgång 160

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Styrelse m.m.

Till styrelse utsågs vid ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2018 Jonas Carlsson, Hans Lindgren, Christina Littke, Per Norström, Henrik Wallander, Johan Wallander och Thomas Wibom såsom ordinarie ledamöter samt Maria Crilley såsom suppleant. Till revisorer utsågs vid stämman dels Familjeföretagens Revisionsbyrå med Anna Norberg som huvudansvarig revisor, dels Ulf Holmström. Till ledamöter i valberedningen utsågs Anders Brasch och Fredrik Damgren.

Ordförande i styrelsen har varit Thomas Wibom. Fastighetsförvaltare är Henrik Wallander. Styrelsen har under år 2018 haft nio protokollförda styrelsemöten.

Inga ersättningar har utgått för uppdragen såsom ledamot eller suppleant i styrelsen, däremot har vissa arvoden för särskilda arbetsuppgifter utgått till några medlemmar i föreningen.

Fastighetens taxeringsvärde

Vid fastighetstaxering år 2016 har taxeringsvärdet för föreningens fastighet Ryttaren 15 fastställts till 121 566 000 kronor.

Fastighetens försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

a
J m
KW
BW

Överlåtelse av bostadsrätter

Under år 2018 har tre överlåtelse skett av bostadsrätter i föreningen. Berörda lägenheter har nummer 15821, 16051 och 16401.

Underhåll, reparationer och investeringar under året

Under år 2018 har löpande underhållsarbeten gjorts, inga stora reparationer eller investeringar har genomförts i fastigheten.

Det beräknade behovet av kommande underhållsåtgärder finns redovisat i en underhållsplanering som fortlöpande uppdateras.

Ekonomisk översikt

Årsavgifterna har varit oförändrade, ingen ändring är heller planerad inför 2019. Föreningens intäkter har varit cirka 2 600 000 kronor, i nivå med tidigare år.

Då inga stora renoveringar genomförts under året har ett utrymme funnits för extra amorteringar på föreningens inteckningslån. Dessa uppgick 2018-12-31 till sammanlagt 5 202 500 kr (jämfört med 6 472 500 kr 2017-12-31). Således är de totala amorteringarna under året 1 270 000 kr.

Föreningens totala lån motsvarar cirka 1 150 kr per kvadratmeter bostadsyta.

En känslighetsanalys avseende ränteläge ger att en ökning av marknadsräntorna med en procentenhet skulle ge en kostnadsökning om knappt 12 kronor per kvadratmeter bostadsyta och år med de lån som föreningen hade 2018-12-31.

Styrelsen gör löpande en skattning av de underhålls- och reparationsåtgärder som förutses de kommande tio åren. Denna ger vid handen att de kostnader som bedöms uppstå kan bäras med endast små, i bästa fall inga, förändringar av nuvarande avgiftsnivåer, detta förutsatt en fortsatt låg generell kostnadsutveckling och att skattereglerna inte förändras i en för föreningen negativ riktning.

Kostnaderna för reparations- och underhållsarbeten under år 2018 har uppgått till knappt 130 000 kronor, vilket är betydligt mindre än föregående år, då inga stora arbeten genomförts.

De löpande kostnaderna i övrigt ligger på ungefär samma nivå som de senaste åren.

Vinsten för år 2018 före föreslagen avsättning till föreningens underhållsfond beräknas till cirka 600 000 kronor.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter	2 608 785	2 595 050	2 577 277	2 563 435	2 559 525
Resultat efter finansiella poster	603 614	206 425	203 720	494 839	218 835
Avskrivningar	552 924	553 021	347 689	347 689	347 689
Inteckningslån 31 december	5 202 500	6 472 500	6 967 500	5 580 000	5 860 000
Inteckningslån per m2 bostadsyta	1 156	1 438	1 548	1 240	1 302
Soliditet %	35,7	29,3	26,2	28,6	23,5

CL
J
RD.
L
W
W

Styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat

Enligt föreningens stadgar skall årligen till underhållsfonden avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. För år 2018 beräknas för detta ändamål ett belopp på 360 000 kronor samtidigt som en extra avsättning på 220 000 kronor föreslås. Underhållsfonden kommer att uppgå till 2 680 000 kronor efter en sådan överföring och föreningens balanserade vinst till omkring 650 000 kronor.

Styrelsen föreslår med angivna utgångspunkter följande disposition av föreningens resultat.

Balanserat resultat från tidigare år	613 714,08
Behållning i underhållsfonden efter tidigare avsättningar	2 100 000,00
Årets resultat	603 614,30
Summa tillgängliga medel	3 317 328,38
Stadgeenlig avsättning till underhållsfonden	-360 000,00
Extra avsättning till underhållsfonden	-220 000,00
Behållning i underhållsfonden efter föreslagna överföringar	2 680 000,00
Balanserat resultat efter föreslagna överföringar	637 328,38
Summa	3 317 328,38

al m
j L PN. WU

RESULTATRÄKNING		2018	2017
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 067 940,00	2 032 561,00
Hyror hyreslägenhet		62 328,00	111 928,00
Hyror lokaler		311 400,00	306 480,00
Hyror garage		129 600,00	129 600,00
Avgifter andrahandsupplåtelse		21 090,00	11 100,00
Avgifter övrigt samt öresutjämning		4 427,49	3 380,97
Summa löpande intäkter		2 596 785,49	2 595 049,97
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetens driftskostnader	NOT 1	-828 066,90	-1 159 507,49
Övriga externa kostnader	NOT 2	-318 418,80	-328 232,75
Personalkostnader	NOT 3	-174 190,49	-182 627,00
Summa löpande kostnader		-1 320 676,19	-1 670 367,24
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Avskrivningar på ombyggnader, fastighet och installationer	NOT 4	-552 924,00	-553 021,00
Summa avskrivningar		-552 924,00	-553 021,00
Rörelsens resultat		723 185,30	371 661,73
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		0,00	201,00
Räntekostnader		-119 571,00	-165 438,00
Summa finansiella poster		-119 571,00	-165 237,00
Resultat efter finansiella poster		603 614,30	206 424,73
Årets resultat		603 614,30	206 424,73

CL
 J
 RD.
 L
 (blu)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTAREN 15 (716405-7353)
Årsredovisning för år 2018

6(10)

BALANSRÄKNING	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR NOT 4		
Byggnader och mark	1 635 462,00	1 640 706,00
Ombyggnads- och renoveringsarbeten	4 267 520,00	4 615 200,00
Installation av bergvärme med värmepumpar	2 000 000,00	2 200 000,00
Summa anläggningstillgångar	7 902 982,00	8 455 906,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Förutbetalda kostnader	101 349,00	88 897,00
Övriga fordringar	118,00	24 206,00
Bank	1 358 304,59	1 456 677,29
Summa omsättningstillgångar	1 459 771,59	1 569 780,29
Summa tillgångar	9 362 753,59	10 025 686,29
EGET KAPITAL OCH SKULDER NOT 5		
EGET KAPITAL OCH BUNDET EGET KAPITAL		
Insatser	218 750,00	218 750,00
Fond för yttre underhåll	2 100 000,00	1 905 000,00
Fond för balkongunderhåll	4 416,00	4 416,00
FRITT EGET KAPITAL		
Balanserat resultat	613 714,08	602 289,35
Årets resultat	603 614,30	206 424,73
Summa eget kapital	3 540 494,38	2 936 880,08
LÅNGFRISTIGA SKULDER NOT 6		
Inteckningslån	4 822 500,00	5 972 500,00
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skatteskulder	2 353,00	22 302,00
Kortfristig del av långfristiga skulder	380 000,00	500 000,00
Upplupna kostnadsräntor	7 591,00	15 525,00
Övriga kortfristiga skulder	11 010,00	0,00
Övriga upplupna kostnader	25 000,00	78 697,00
Leverantörsskulder	95 057,00	819,00
Förutbetalda hyror och avgifter	478 748,21	498 963,21
Summa kortfristiga skulder	999 759,21	1 116 306,21
Summa eget kapital och skulder	9 362 753,59	10 025 686,29
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER		
Pantbrev i fastigheten	10 600 000,00	10 600 000,00
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials: Z, CL, RU, C, and another signature.

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering tagits upp till belopp med vilka de beräknas inflyta. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Vid bestående värdenedgång skrivs värdet ner. Boksluts- och redovisningsprincip enligt K2 används.

NOT 1 SPECIFIKATION AV DRIFTSKOSTNADER

Fjärrvärme	212 611,00	
Elektricitet	209 335,00	
Vatten och avlopp	62 901,00	
Sophämtning	44 572,00	
Grovsopor hämtning	13 654,00	
Reparation och underhåll	128 724,50	
Bergvärmeanläggning underhåll (ej el)	72 537,00	
Övriga driftskostnader fastigheten	83 732,40	
Summa driftskostnader		828 066,90

NOT 2 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Revision mm	42 952,00	
Försäkringar	74 047,00	
Medlemsavgifter till Fastighetsägarna m.fl.	10 882,00	
Övriga förvaltningskostnader	31 948,80	
Bankkostnader	7 032,00	
Fastighetsskatt	82 510,00	
Bredbands- och kabelnät	69 047,00	
Summa övriga externa kostnader		318 418,80

NOT 3 PERSONALKOSTNADER

Löner och arvoden	135 626,00	
Arbetsgivaravgifter mm	38 564,49	
Summa personalkostnader		174 190,49

NOT 4 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Taxeringsvärde enligt fastighetstaxering 2016

Bostäder

- Markvärde	83 000 000,00	
- Byggnadsvärde	37 000 000,00	
Summa bostäder	120 000 000,00	
Lokaler, byggnadsvärde	1 566 000,00	
Summa taxeringsvärde för år 2017	121 566 000,00	

Bokfört värde 2018-12-31

Från 2017 skrivs värdet ner med c:a 1 % av byggnadens andel av totala värdet.

1 635 462,00

CL
J m T MW
L

Ombyggnads- och renoveringsarbeten

Renovering av rörstammar m.m.

Arbetena genomfördes under åren 1992-1993

till en kostnad av 9 907 546 kronor

Bokfört värde vid föreningens övertagande

av fastigheten 1996

8 916 734,00

Avskrivningar åren 1997-2017

-5 201 534,00

Avskrivning år 2018

-247 680,00

Akkumulerade avskrivningar

-5 449 214,00

Bokfört värde 2018-12-31

3 467 520,00

Renovering av fastighetens gårdar

Arbetet genomfördes åren 2010-2011

till en kostnad av 1 722 759 kronor

Bokfört värde 2011-12-31

1 350 000,00

Avskrivningar åren 2012-2017

-450 000,00

Avskrivning år 2018

-100 000,00

Akkumulerade avskrivningar

-550 000,00

Bokfört värde 2018-12-31

800 000,00

Summa ombyggnads- och renoveringsarbeten

4 267 520,00

Installation av bergvärmeanläggning

Arbetet genomfördes år 2016 till en kostnad

av sammanlagt 2 705 515 kronor, av detta

kostnadsfördes 305 515 kronor under 2016.

Skrivs av med 200 000 kronor/år från 2017.

Bokfört värde 2016-12-31

2 400 000,00

Avskrivning år 2017

-200 000,00

Avskrivning år 2018

-200 000,00

Akkumulerade avskrivningar

-400 000,00

Bokfört värde 2018-12-31

2 000 000,00

NOT 5 EGET KAPITAL

Insatser

Inbetalda insatser vid upplåtelse av bostadsrättslägenheter

Bokfört värde 2018-12-31

218 750,00

Fonden för yttre underhåll

(Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp

motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde)

Bokfört värde 2017-12-31 före bokslutsdispositioner

1 905 000,00

Av 2018 års stämma beslutad avsättning

360 000,00

Av 2018 års stämma beslutad upplösning

-165 000,00

Bokfört värde 2018-12-31

2 100 000,00

Fond för balkongunderhåll

4 416,00

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Balanserat resultat

Bokfört värde 2017-12-31 före bokslutsdispositioner	602 289,35	
2017 års resultat efter dispositioner	206 424,73	
Avsättning fond för yttre underhåll	-360 000,00	
Upplösning fond för yttre underhåll	165 000,00	
Bokfört värde 2017-12-31		613 714,08

Årets resultat

603 614,30

Summa eget kapital

3 540 494,38

NOT 6 INTECKNINGSLÅN

Lån nr	Konv. dag	Ränta	Kapitalskuld 2017-12-31	Kapitalskuld 2018-12-31	Amortering 2019
Stadshypotek					
054 901	2019-01-30	1,30%	890 000,00	890 000,00	0,00
374 898	2018-09-30	4,16%	890 000,00	0,00	0,00
734 801	2019-03-30	2,98%	890 000,00	830 000,00	60 000,00
849 470	2020-06-01	1,62%	620 000,00	560 000,00	60 000,00
025 429	2021-06-01	1,22%	995 000,00	985 000,00	10 000,00
963 035	2021-07-30	1,68%	2 187 500,00	1 937 500,00	250 000,00
Summa			6 472 500,00	5 202 500,00	380 000,00

Kapitalskulden har genom planenliga och extra amorteringar minskats med 1 270 000 kronor under år 2018. Beräknade amorteringar under år 2019 på befintliga in-teckningslån, sammanlagt 380 000 kronor, redovisas som kortfristig del av långfristiga skulder i balansräkningen. Återstående del av in-teckningslånen redovisas som långfristiga skulder.

NOT 7 FASTIGHETSSKATT/KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift

Lokaler

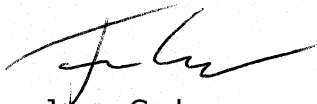
Taxeringsvärde enligt fastighetstaxering 2016	1 566 000,00	
Fastighetsskatt (skattesats 1,0 %)		15 660,00

Bostäder


Avgiften är 1 337 kronor per bostadslägenhet		
Fastigheten har 50 bostadslägenheter		
Kommunal fastighetsavgift		66 850,00
Summa fastighetsskatt och fastighetsavgift		82 510,00
Inbetald preliminär skatt		80 157,00
Utgående skuld		2 353,00

Handwritten signatures and initials: CC, J, L, M, PD, W.


Stockholm i maj 2019

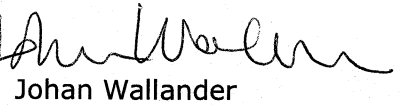

Jonas Carlsson


Hans Lindgren


Christina Littke



Per Norström

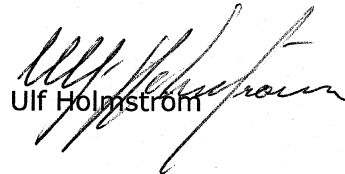

Henrik Wallander


Johan Wallander


Thomas Wibom
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2019.


Anna Nordberg
Auktoriserad Revisor
Familjeföretagens Revisionsbyrå AB


Ulf Holmström