



Årsredovisning 2016

Brf Ritbrädet 1

Org. 769616-7076

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Ritbrädet 1, Box 247, 126 60 Vällingby
info@ritbradet1.se www.ritbradet1.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Ritbrädet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-10-14.

Föreningens fastighet består av 11 flerbostadshus på adress Jämtlandsgatan 70-116. Fastigheten byggdes 1952 och har värdeår 1952.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2016-12-31 605 900 kr. Avtalet gäller till och med 2021-09-30.

I föreningen finns 4 parkeringsplatser och 60 garage.

Lägenhetsfördelning

45 st 1 rum och kök
78 st 2 rum och kök
46 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 151 upplåtna med bostadsrätt och 36 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring har föreningen tecknat hos Trygg Hansa Försäkring AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med SBC Förvaltning i Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-11. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 200 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 18. Antalet medlemmar som avgått under året är 15. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 203. Under året har 13 överlåtelser skett samt en delning av en lägenhet.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-06-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Söder	ledamot
Peter Malm	ledamot
Karin Söderberg	ledamot
Annika Qvarfordt	ledamot
Saeid Tagavi	ledamot
Anna Evertsdotter	ledamot
Hani Fakih	ledamot

Anna Evertsdotter avgick ur styrelsen 2016-11-02.

Till **revisor** har Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB valts.

Valberedningen består av Mariana Cameron, Mathilda Cedergren och Linnea Olsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är -4 561 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -4 107 Kkr. De största förändringarna mellan åren är högre underhållskostnader under 2016 och lägre övriga externa kostnader då föreningen hade höga kostnader under 2015 i samband med det förmögenhetsbrott som utreddes.

Föreningens enskilt största kostnadsposter, förutom underhållskostnaderna, är räntekostnaden och elkostnaden. Räntekostnaden har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 2 717 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -1 844 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 1 844 Kkr. Anledningen till underskottet beror på att föreningen har gjort underhåll för 3 244 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 januari 2017.

Under 2016 har styrelsen jobbat vidare på att förvalta föreningens tillgångar på ett bättre sätt. Med tillgångar menas både våra fastigheter och ekonomi. Ekonomin blir allt bättre, men styrelsen strävar vidare för att minska de löpande utgifterna.

Det stora målet är renoverade hus och en trevlig och stabil förening.

Under 2016 har 12 trappuppgångar renoverats. I samband med renoveringen inköptes nya säkerhetsdörrar till de hyresgäster som saknade det. Bostadsrättsägare har också erbjudits köpa säkerhetsdörr till rabatterat pris.

OVK är genomförd, besiktning av fläktar och förbättrat ventilationen i lägenheterna. Det finns nu kvar en del lägenheter där man inte fått tillträde eller måste göra efterkontroller. En ordentlig brandsyn är gjord vilket resulterade i en del nyinköp och reparationer av brandluckor och brandsläckare. Skyddsrummen har besiktigats och måste nu upprustas, då åtagandet inte hade skötts i tid av fastigheternas förra ägare. Detta har nu slutförts.

Legionella prover har tagits och provsvaren visar att "legionella ej är påvisad".

Några gamla ventilationshål på utsidan under fönstren har satts igen mot fåglar liksom tätning av takfot för att hindra smådjur att springa i isoleringen.

Under årets sista månad har entrébrickor bytts ut och styrelsen hoppas nu slippa objudna gäster i t.ex. tvättstugan. Detta är också en åtgärd som hjälpt föreningen få kännedom om dolda andrahandsuthyrningar och dylikt. Styrelsen jobbar nu vidare för att minska kostnader som kommer sig av onödigt hårt slitage. I övrigt har arbetet med att förbättra trädgård och planteringar fortsatt.

Under 2017 har dom och förlikningsavtal gällande det förmögenhetsbrott som uppdagades under 2015 upprättats. Föreningen har under april 2017 fått 1 000 Kkr utbetalt genom sin försäkring som täcker skador orsakade av förmögenhetsbrott.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

OVK

Trapphusrenovering

Brandsyn med nödvändiga kompletteringar

Översyn och lagning av skyddsrum

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd

Renovering av återstående trapphus

Byte av portar

Samordna och förbättra fiberuppkoppling

Nödvändiga reparationer av plåttak i portalerna

Översyn av el

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 977 733	14 651 052	1 906 809	-23 059 971	-4 107 398	102 368 225
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			361 341	-361 341		0
Ianspråktagande yttre fond			-1 171 878	1 171 878		0
Balanseras i ny räkning				-4 107 398	4 107 398	0
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-4 561 020	-4 561 020
Belopp vid årets utgång	112 977 733	14 651 052	1 096 272	-26 356 832	-4 561 020	97 807 205

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	8 027	7 965	7 671	8 553	9 581
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-4 561	-4 107	-5 248	-2 823	-1 903
Soliditet, %	51,8	52,8	51,9	52,2	52,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	635	623	613	621	621
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 490	10 597	10 805	10 902	11 114
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 201	13 296	13 178	13 181	13 152
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,29	2,26	2,70	3,38	3,62
Fastighetens belåningsgrad, % **	49,4	48,9	51,8	50,2	49,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-26 356 831
Årets resultat	-4 561 020
	<hr/>
	-30 917 851
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	405 021
Ur yttre fond ianspråk tas	-1 096 272
I ny räkning överföres	-30 226 600
	<hr/>
	-30 917 851

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>8 026 585</u>	<u>7 964 755</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		8 026 585	7 964 755
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-7 966 052	-5 958 561
Övriga externa kostnader	4	-504 931	-1 260 121
Personalkostnader	5	-239 532	-200 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 716 823</u>	<u>-2 606 321</u>
Summa rörelsens kostnader		-11 427 338	-10 025 176
Rörelseresultat		-3 400 753	-2 060 421
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		215	46
Räntekostnader		<u>-1 160 482</u>	<u>-2 047 023</u>
Summa finansiella poster		-1 160 267	-2 046 977
Resultat efter finansiella poster		-4 561 020	-4 107 398
Årets resultat		-4 561 020	-4 107 398

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	181 609 710	184 196 720
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 128 017	1 257 830
Summa materiella anläggningstillgångar		182 737 727	185 454 550
Summa anläggningstillgångar		182 737 727	185 454 550
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 718	36 964
Övriga fordringar		1 016 614	1 007 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	587 202	519 761
Summa kortfristiga fordringar		1 616 534	1 564 376
Kassa och bank		4 559 963	7 022 462
Summa omsättningstillgångar		6 176 497	8 586 838
SUMMA TILLGÅNGAR		188 914 224	194 041 388

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

127 628 785

127 628 785

Yttre fond

1 096 272

1 906 809

Summa bundet eget kapital

128 725 057

129 535 594

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-26 356 831

-23 059 971

Årets resultat

-4 561 020

-4 107 398

Summa fritt eget kapital

-30 917 851

-27 167 369

Summa eget kapital

97 807 206

102 368 225

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

89 490 574

89 769 734

Summa långfristiga skulder

89 490 574

89 769 734

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

279 157

270 992

Leverantörsskulder

380 979

526 338

Aktuell skatteskuld

19 937

15 936

Övriga skulder

21 219

178 252

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

915 152

911 911

Summa kortfristiga skulder

1 616 444

1 903 429

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

188 914 224

194 041 388

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 400 753	-2 060 421
Avskrivningar	2 716 823	2 606 321
Erhållen ränta mm	215	46
Erlagd ränta	-1 160 482	-2 047 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 844 197	-1 501 077
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	24 246	-7 556
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-76 404	-32 445
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-145 358	230 920
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-149 791	-19 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 191 504	-1 330 031
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-12 348 566
Omklassificering	0	12 167 728
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-48 535
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-229 373
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	2 899 328
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	4 850 672
Amortering långfristiga lån	-270 995	-215 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-270 995	7 534 304
Förändring av likvida medel	-2 462 499	5 974 900
Likvida medel vid årets början	7 022 462	1 047 562
Likvida medel vid årets slut	4 559 963	7 022 462

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %	100 år
Fastighetsförbättringar	2 % och 5%	50 år och 20 år
Markanläggningar	5 %	20 år
Inventarier	10 %	5 år
Installationer	6,67 %	15 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Hysesintäkter bostäder	2 021 101	2 174 815
	Årsavgifter bostäder	5 433 737	5 226 168
	Hysesintäkt lokaler	47 140	46 459
	Hysesintäkter parkering	369 621	385 181
	Bredband internetanslutning	34 065	33 974
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	27 730	42 038
	Övriga hyresintäkter	93 191	56 120
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	8 026 585	7 964 755

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	104 383	118 732
	Fastighetsskötsel, extra debiterat	328 556	481 691
	Fastighetsel	1 331 981	1 292 046
	Vatten	341 275	250 264
	Sophämtning	130 052	242 585
	Tomträttsavgälder	605 900	605 900
	Snöröjning och sandning	47 279	102 605
	Teknisk förvaltning	129 873	150 325
	Reparationer och underhåll	3 727 376	1 465 588
	Fastighetsförsäkring	159 916	152 386
	Fastighetskatt	274 675	270 696
	Övriga driftkostnader	784 786	825 743
	Summa driftkostnader	7 966 052	5 958 561

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	239 636	236 360
	Revisionsarvode	31 387	154 718
	Konsultarvoden	86 341	135 110
	IT-tjänster	7 741	30 247
	Övr försäljningskostnader	999	112 398
	Advokatkostnader	95 862	340 173
	Inkassokostnader	3 575	23 694
	Kostnader Medlemsmöten	11 735	116 107
	Övriga externa kostnader	27 655	111 314
	Summa övriga externa kostnader	504 931	1 260 121

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	192 766	160 214
	Sociala avgifter	46 766	39 959
	Summa personalkostnader	239 532	200 173

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	196 666 330	184 317 764
	Omklassificeringar	0	12 348 566
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 666 330	196 666 330
	Ingående avskrivningar	-12 469 610	-9 995 935
	Årets avskrivningar	-2 587 010	-2 473 675
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 056 620	-12 469 610
	Utgående redovisat värde	181 609 710	184 196 720
	Redovisat värde byggnader	180 964 582	183 506 433
	Redovisat värde markanläggningar	645 128	690 287
	Summa redovisat värde	181 609 710	184 196 720
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	135 007 000 81 141 000	120 447 000 74 848 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 007 174	1 958 639
	Årets anskaffningar	0	48 535
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 007 174	2 007 174
	Ingående avskrivningar	-749 344	-616 698
	Årets avskrivningar	-129 813	-132 646
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-879 157	-749 344
	Utgående redovisat värde	1 128 017	1 257 830
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbet försäkringspremier	126 487	117 291
	Tomträttsavgäld	151 475	151 475
	Ekonomisk förvaltning	61 827	0
	Stokab AB	17 385	17 385
	Övriga förutbetalda kostnader	230 028	233 610
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	587 202	519 761

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 1 år	279 157	270 992
	Amortering inom 2 till 5 år	1 212 548	1 172 669
	Amortering efter 5 år	88 278 026	88 597 065
	Summa långfristiga skulder	89 769 731	90 040 726

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek	rörligt	1,00	0	20 000 000
Stadshypotek	2017-09-01	0,87	98 400	17 581 703
Stadshypotek	2018-09-01	1,15	73 600	17 695 524
Stadshypotek	2019-07-30	1,15	0	17 000 000
SBAB	2017-06-02	3,41	107 157	17 492 504
Summa			279 157	89 769 731
Avgår kortfristig del				279 157
Summa långfristiga skulder				89 490 574

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	663 377	621 590
	Upplupna räntor	78 219	79 301
	Upplupen kostnad El	163 723	148 054
	Övriga upplupna kostnader	9 833	62 966
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	915 152	911 911

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	90 493 000	90 493 000
	Summa ställda säkerheter	90 493 000	90 493 000

Stockholm

Torbjörn Söder

Peter Malm

Annika Qvarfordt

Hani Fakih

Karin Söderberg

Saied Tagavi

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor