

2015-05-27

Marie Karlsten  
Telefon: 0606008048  
E-post: marie.karlsten@sbc.se

Brf Ryttmästaren 12  
Malin Tegnér  
Sandelsgatan 23, 1 tr  
11534 Stockholm

# Hej!

Bifogar här er årsredovisning i original som ska finnas tillgänglig på föreningsstämman. 35 stycken årsredovisningar är beställda.

För att förbättra tryckkvaliten på era årsredovisningar har vi förändrat rutinen för detta. För de allra flesta innebär det, förutom ett bättre tryck, ingen förändring. För er som signerar varje sida kommer signaturen endast att synas på påskriftsidan.

Om styrelsens sammansättning förändras efter föreningsstämman behöver ni göra en ändringsanmälan hos Bolagsverket.

Ändringsanmälan kan göras på två sätt;

1. Via Bolagsverkets e-tjänst, företagsregistrering. Avgift 700 kr. Meddela mig att jag ska betala in 700 kr till Bolagsverket.
2. Via blankett som finns på Vår Brf. Avgift 900 kr. Skicka blanketten till Bolagsverket och meddela mig att avgiften ska betalas.

**Kom ihåg att skicka en kopia av påskrivet stämmoprotokoll till mig efter stämman.**

Vänliga hälsningar

Marie Karlsten  
Redovisningsekonom



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2003-10-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ryttmästarens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 16,5 procent. Samfälligheten förvaltar lekpark.

##### Styrelsen

Johan Per Olof Gillgren	Ledamot
Malin Holzmann	Ledamot
Mattias Malmer	Ledamot
Joakim Romanus	Ledamot
Caroline Soreff Lundgren	Ledamot
Mats Svegfors	Ledamot
Malin Tegnér	Ledamot

Maria Eriksson	Suppleant
Niklas Feiff	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Niklas Feiff

Ordinarie Extern

Feiff Företagsrevision AB

### Valberedning

Michael Kucera

Astri von Arbin Ahlander

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-10.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Ryttmästaren 12	2001	STOCKHOLM

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.

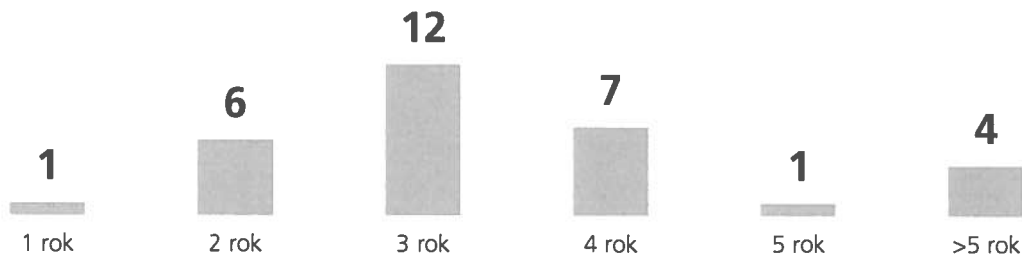
Fastighetens värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 588 m<sup>2</sup>, varav 2 971 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 617 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	32 m <sup>2</sup>	2011-04-30
Lager	30 m <sup>2</sup>	2013-09-30
Kontor	135 m <sup>2</sup>	2014-09-30
Kontor	220 m <sup>2</sup>	2011-12-31
Kontor	60 m <sup>2</sup>	2012-12-31
Lager	87 m <sup>2</sup>	2011-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.  
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av torktumlare	2014	
Vatten och avloppsstammar	2013 - 2014	
Belysning trapphus, källare	2013	
Renovering tvättstuga	2013	
Elkraftssystem	2013	
Entreér och trapphus	2009 - 2010	Ny belysning, nymålat och alla trädetaljer slipade och lackade
Fönsterrenovering	2009	Renovering och målning av samtliga fönster och franska balkongräcken
Vindslägenheter	2009	Nybyggda under år 2008
Ny plåt och ränna tak	2009 - 2010	Ny gesimsränna och byte av gammal plåt till ny
Fasadmålning	2009 - 2010	Målning och renovering av fasad
Nya balkonger	2008	Fyra stycken på västra gaveln
Altan	2008	På taket nybyggd altan till läg. 16
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radiator ventiler	2015	
Ventilation kontor	2015	
Anläggning för avfallshantering	2016	Om behov finns

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Kasama AB
Internet	Ownit
Ekonomiskförvaltning	SBC
Lokalvård	Städakuten AB
Teknisk förvaltning	SBC
Service av rökluckor	BLP Entreprenad

### Övrig information

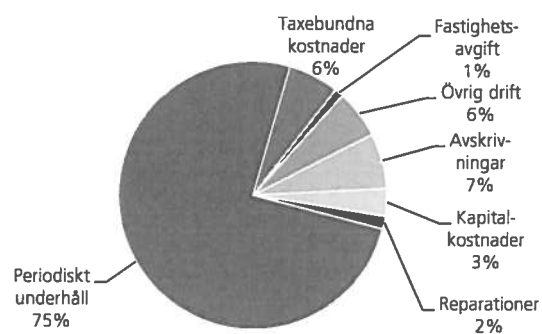
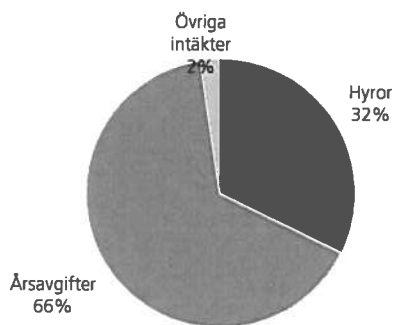
#### Föreningens ekonomi

Övergången till de nya redovisningsreglerna innebär att kostnaderna för stambytet på 7049 642 kronor som slutligen reglerats under året inte aktiveras utan istället kostnadsförs 2014. Föreningen måste också göra avskrivningar på byggnaden enligt de nya redovisningsreglerna på 389 790 kronor utöver det gör föreningen sedan tidigare separata avskrivningar på förbättringar såsom fasad, tak och fönster på 233 807 kronor/år. Sammantaget medför det ett negativt resultat på -7 057 967 kronor. Samtidigt var kassaflödet från verksamheten positivt med 364 293 kronor varav 189 101 kronor användes till att dra upp fiber till lägenheterna och 33 500 kronor för inköp av torktumlare. Kassen ökade med 141 692 kronor under 2014 och uppgick i december 2014 till 1 381 310 kronor.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 239 618</b>	<b>1 528 532</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	2 283 030	2 105 039
Finansiella intäkter	1 619	4 271
Minskning korta fordringar	85 893	102 227
Kapitaltillskott	67 800	0
Ökning av föreningens lån	0	6 112 782
Ökning av korta skulder	0	36 053
	<b>2 438 342</b>	<b>8 360 372</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	1 549 389	1 498 913
Finansiella kostnader	312 702	309 577
Investeringar i fastigheten	0	6 840 795
Inköp av inventarier	33 500	0
Minskning av föreningens lån	112 782	0
Minskning av korta skulder	288 277	0
	<b>2 296 650</b>	<b>8 649 285</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 381 310</b>	<b>1 239 618</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>141 692</b>	<b>-288 914</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Under året har fiber dragits upp till lägenheterna av Ownit som är ny bredbandsleverantör. Endast löpande underhållsarbeten har genomförts under året. Föreningen har däremot bytt ut torktummlaren under året.

### Händelser efter året

Några väsentliga händelser har inte inträffat efter räkenskapsårets slut. En uppgradering av ventilationen i de uthyrda lokalerna på botteväningen planeras. Investeringskostnaden uppskattas till ca 1,5 miljoner kronor. Föreningen har inte tagit ställning till i vilken utsträckning kostnaden för detta ska belasta hyresgästerna respektive föreningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 53 st

Förändring från föregående år: +2

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	520	492	452	459
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	832	772	1 025	925
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 876	3 915	1 786	1 833
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	17	16	18
Värme kostnad/m <sup>2</sup> totalyta	117	146	150	137
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	12	12	11
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	86	57	69
Soliditet (%)	80	82	90	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 058	76	222	56
Nettoomsättning (tkr)	2 283	2 091	2 015	1 997

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 971 m<sup>2</sup> bostäder och 617 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 057 967
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-325 602
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 550
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-7 670 119</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

1 601 050
<b>-6 069 069</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 229 383	2 098 099
Övriga rörelseintäkter	Not 2	53 647	6 940
		<b>2 283 030</b>	<b>2 105 039</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-7 370 755	-345 771
Driftkostnader	Not 4	-833 217	-864 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 015	-249 864
Personalkostnader	Not 6	-35 746	-38 629
Avskrivningar	Not 7	-629 181	-224 584
		<b>-9 029 914</b>	<b>-1 723 497</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 746 884</b>	<b>381 542</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 619	4 271
Räntekostnader		-312 702	-309 577
		<b>-311 083</b>	<b>-305 306</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 057 967</b>	<b>76 236</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	55 343 116	55 777 612
Pågående byggnation	Not 9	0	7 040 445
Maskiner och inventarier	Not 10	27 917	0
		<b>55 371 032</b>	<b>62 818 057</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	146 291	146 291
		<b>146 291</b>	<b>146 291</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 517 323</b>	<b>62 964 348</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 645	2 648
SBC Klientmedel i SHB		1 381 310	0
Övriga fordringar		11 407	65 760
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	0	31 537
		<b>1 395 362</b>	<b>99 945</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1	0
SBC klientmedel i SHB		0	1 239 618
		<b>1</b>	<b>1 239 618</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 395 362</b>	<b>1 339 563</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 912 686</b>	<b>64 303 911</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 13		
Medlemsinsatser		50 741 176	50 741 176
Kapitaltillskott		855 302	787 502
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 601 050	1 314 500
		<b>53 197 528</b>	<b>52 843 178</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-612 151	-401 837
Årets resultat		-7 057 967	76 236
		<b>-7 670 118</b>	<b>-325 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 527 409</b>	<b>52 517 577</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 15	0	112 782
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 130 494	11 130 494
		<b>11 130 494</b>	<b>11 243 276</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		62 388	94 629
Övriga kortfristiga skulder		6 725	72 230
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 17	185 669	376 200
		<b>254 782</b>	<b>543 059</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 912 686</b>	<b>64 303 911</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 16	22 000 000	22 000 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	120 år	ingen avskrivning
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Elanläggning	20 år	20 år
Ventilation	50 år	50 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Fönster	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år
Balkonger	100 år	100 år
Bredband	10 år	0

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 493 674	1 412 496
	Hyror bostäder	93 552	90 052
	Hyror lokaler momspliktiga	547 980	503 729
	Hyror lokaler	51 457	49 102
	Hyror garage	42 720	42 720
		<b>2 229 383</b>	<b>2 098 099</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	53 460	0
	Hysesrabatt	0	-7 296
	Öresutjämning	7	14
	Övriga intäkter	180	14 222
		<b>53 647</b>	<b>6 940</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 877	35 099
	Fastighetsskötsel beställning	66 672	21 668
	Städning entreprenad	57 900	56 854
	Städning enligt beställning	0	5 071
	Hissbesiktning	3 094	3 483
	Myndighetstillsyn	2 550	950
	Bevakning	6 603	3 078
	Gård	2 718	390
	Serviceavtal	11 195	0
	Förbrukningsmateriel	0	6 257
	Brandskydd	0	12 282
		<b>180 609</b>	<b>145 133</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 843	0
	Brf Lägenheter	0	442
	Tvättstuga	0	22 205
	Sophantering/återvinning	2 135	5 635
	Entré/trapphus	7 962	0
	Lås	0	59 969
	Installationer	0	1 708
	VVS	23 106	7 491
	Värmeanläggning/undercentral	5 551	0
	Ventilation	36 736	17 344
	Elinstallationer	17 001	50 963
	Hiss	27 717	28 106
	Huskropp utvändigt	7 936	0
	Balkonger/altaner	0	3 225
	Skador/klotter/skadegörelse	10 517	0
	Vattenskada	0	3 550
		<b>140 504</b>	<b>200 639</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Stambyte	7 049 642	0
		<b>7 049 642</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>7 370 755</b>	<b>345 771</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	47 400	61 627
	Värme	419 580	523 590
	Vatten	41 510	43 252
	Sophämtning/renhållning	52 544	51 309
	Grovsopor	8 371	7 315
		<b>569 405</b>	<b>687 094</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	66 508	52 605
	Samfällighetsavgift	18 400	16 000
	Kabel-TV	10 240	8 151
	Bredband	67 647	0
		<b>162 794</b>	<b>76 756</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>101 017</b>	<b>100 800</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>833 217</b>	<b>864 649</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tele och datakommunikation	999	0
	Juridiska åtgärder	0	30 866
	Inkassering avgift/hyra	1 200	1 800
	Övriga förluster	0	51 575
	Revisionsarvode extern revisor	0	10 080
	Föreningskostnader	105	2 666
	Styrelseomkostnader	500	0
	Fritids och Trivselkostnader	2 317	340
	Förvaltningsarvode	125 761	120 101
	Förvaltningsarvoden övriga	4 587	5 685
	Administration	2 966	3 716
	Konsultarvode	7 149	13 127
	Föreningsavgifter	4 852	4 868
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 580	5 040
		<b>161 015</b>	<b>249 864</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	27 200	30 000
	Sociala kostnader	8 546	8 629
		<b>35 746</b>	<b>38 629</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	389 790	0
	Förbättringar	233 807	222 777
	Maskiner	5 583	1 808
		<b>629 181</b>	<b>224 584</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	56 982 142	56 982 142
	Nyanskaffningar	189 101	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 171 243</b>	<b>56 982 142</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 204 530	-981 754
	Årets avskrivningar enligt plan	-623 597	-222 777
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 828 127</b>	<b>-1 204 530</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>55 343 116</b>	<b>55 777 612</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 182 848	9 182 848
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 226 000	32 226 000
	Taxeringsvärde mark	43 103 000	43 103 000
		<b>75 329 000</b>	<b>75 329 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	69 000 000	69 000 000
	Lokaler	6 329 000	6 329 000
		<b>75 329 000</b>	<b>75 329 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	7 040 445
		<b>0</b>	<b>7 040 445</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	332 491	332 491
	Nyanskaffningar	33 500	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>365 991</b>	<b>332 491</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-332 491	-330 684
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 583	-1 807
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-338 074</b>	<b>-332 491</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>27 917</b>	<b>1</b>

**Not 11** ANDRA LÅNGFRISTIGA  
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
Danske Fonder Sverige Likviditet	1 103	146 291	156 804	146 291
		<b>146 291</b>	<b>156 804</b>	<b>146 291</b>

**Not 12** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	0	19 440
Kabel-TV	0	2 044
Serviceavtal Securitas	0	3 235
Serviceavtal	0	6 817
	<b>0</b>	<b>31 536</b>

**Not 13** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 888 000	0	0	45 888 000
Upplåtelseavgifter	4 853 176	0	0	4 853 176
Kapitaltillskott	855 302	67 800	0	787 502
Fond för yttre underhåll	1 601 050	286 550	0	1 314 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>53 197 528</b>	<b>354 350</b>	<b>0</b>	<b>52 843 178</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-612 151	-286 550	76 236	-401 837
Årets resultat	-7 057 967	-7 057 967	-76 236	76 236
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 670 118</b>	<b>-7 344 517</b>	<b>0</b>	<b>-325 601</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 527 409</b>	<b>-6 990 167</b>	<b>0</b>	<b>52 517 577</b>

**Not 14** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 314 500	1 050 243
Reservering enligt stadgar	286 550	315 300
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt styrelsebeslut	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-51 043
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 601 050</b>	<b>1 314 500</b>

<b>Not 15</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT	<b>Räntesats</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Beviljad kredit		0	500 000
	Utnyttjat kreditbelopp		0	112 782
			0	0

<b>Not 16</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
			<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	
	SEB	1,520 %	3 939 075	0	2015-05-28
	SEB	1,520 %	496 721	496 721	Rörlig ränta
	SEB	1,520 %	694 698	694 698	Rörlig ränta
	SEB	3,170 %	6 000 000	6 000 000	2018-03-28
	SEB		0	3 939 075	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 130 494</b>	<b>11 130 494</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>11 130 494</b>	<b>11 130 494</b>	

<b>Not 17</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	8 775
	El	0	4 644
	Värme	0	73 564
	Vatten	0	1 667
	Sophämtning	0	1 040
	Extern revisor	0	10 000
	Ränta	1 490	1 373
	Upplupna avgifter och hyror	184 179	275 137
		<b>185 669</b>	<b>376 200</b>

---

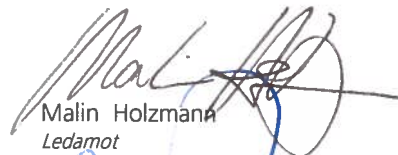
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 12 / 5 2015



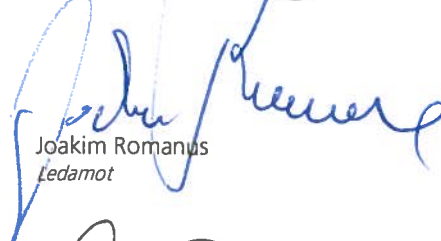
Johan Per Olof Gillgren  
Ledamot



Malin Holzmann  
Ledamot



Mattias Malmér  
Ledamot



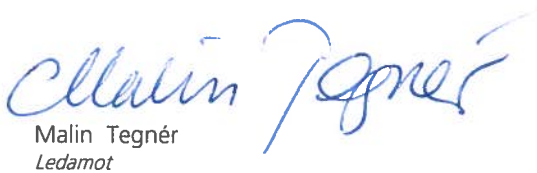
Joakim Romanus  
Ledamot



Caroline Soreff Lundgren  
Ledamot



Mats Svegfors  
Ledamot



Malin Tegnér  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2015



Niklas Feiff  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Ryttmästaren 12  
Org.nr 769600-0871

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ryttmästaren 12 för räkenskapsåret 2014.

#### *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 föreningen 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 föreningens 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 2014-12-31 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 för föreningen.

## **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 Ryttmästaren 12 för räkenskapsåret 2014.

### ***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 lagen om ekonomiska föreningar.

### ***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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 med lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Uppsala den 22 maj 2015

  
Niklas Feiff

Auktoriserad revisor