

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Riddarsporren 24

Org.nr. 769604-5397

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2010-09-21 fastigheten Riddarsporren 24 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 234 lägenheter, varav 179 upplåts med bostadsrätt, 55 med hyresrätt, fastigheten inrymmer även fyra lokaler samt ett större underjordiskt garage i tre plan med ca 330 parkeringsplatser. Samtliga kommersiella lokaler och garaget är fullt uthyrda till externa hyresgäster bestående av två förskolor, ett gruppboende, ett kontor för hemtjänstpersonal samt ett parkeringsbolag. I tillägg till ovan disponerar föreningens styrelse och arbetsgrupper en mindre föreningslokal samt tillhandahåller ett personalutrymme i källarplan som nyttjas av föreningens tekniska förvaltare och de underentreprenörer som utför arbete för deras räkning. I fastigheten finns även ett antal mindre förrådsutrymmen varav de flesta är uthyrda till privatpersoner.

Den totala ytan uppgår till 29.054 m², varav 19.043 m² utgör lägenhetsyta, 1.679 lokalyta, 332 m² förråd samt cirka 8.000 m² garage.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	9 st
2 rum och kök	53 st
3 rum och kök	108 st
4 rum och kök	36 st
5 rum och kök	28 st

Totalt	234 st
---------------	---------------

Marken innehas med tomträtt genom ett tomtsrättsavtal med Stockholms kommun.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhålls görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. För år 2010 görs avsättning för perioden oktober-december i resultatdispositionen med totalt 170 775 kr.

Föreningens ombildningskonsult DTZ utförde med hjälp av besiktningsföretaget Vårdia Jaeger & J:son en teknisk besiktning av fastigheten 2008-10-10, denna låg senare till grund för den inför ombildningen upprättade Ekonomiska Planen vilken har godkänts av Boverket. Enligt den gällande Ekonomiska Planen föreligger det renoverings- och investeringsåtgärder om totalt 80.375.000 kr den närmaste 10-års perioden varav 56.000.000 kr är fonderade år 1 till 3 resterande 24.375.000 tillkommer år 4 – 11. Den ekonomiska planen är publicerad på föreningens hemsida www.riddaren24.se.

Brf Riddarsporren 24

Org.nr. 769604-5397

Styrelsen har under de första tre månaderna sedan tillträdet påbörjat arbetet med att i detalj undersöka underhålls- och renoveringsbehov i fastigheten genom att anlita konsulter av olika slag, syftet är att kostnadsbestämma och sätta en prioriteringsordning på kommande åtgärder.

Föreningen har bland annat beslutat att anlita en betongkonsult som har till uppgift att ta fram ett upphandlingsunderlag för renovering och reparation av garaget, detta underlag beräknas vara färdigställt under första kvartalet 2011 varefter en entreprenadupphandling kommer att ske. Ytterligare åtgärder som planeras under 2011 är att uppdatera skalskyddet för att öka säkerheten i fastigheten. Styrelsen har tagit in offerter gällande våtrumsbesiktning, lägenhet- och lokalbesiktning. Föreningens tekniska förvaltare har fått i uppdrag att se över renoveringsbehovet av fastighetens tak, fönster, fasad och VVS. Separation av en undercentral som idag delas med närliggande fastighet Riddarsporren 20 kommer att genomföras under 2011, kostnader för denna separation kommer att belasta föreningen. Styrelsen har under året beslutat genomföra en stamrensning som kommer att utföras under januari och februari 2011.

Styrelsen har i vid årsskiftet inte erhållit tillräcklig information gällande förväntade kostnader avseende ovan nämnda åtgärder för att upprätta en underhålls- och investeringsplan men bedömer att de kommande två till tre årens investeringar och underhållsåtgärder huvudsakligen kan täckas av redan fonderade medel och tillgänglig kassalikviditet.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital. För år 2010 görs avsättning för perioden okt-dec med totalt 170 775 kr.

Fastighetsförvaltning

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 maj 2010.

Föreningen hade vid årets slut 267 medlemmar.

Sedan den 21 september 2011 har 12 överlåtelse skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 070 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 428 kr.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Köpsavtal med Svenska Bostäder avseende förvärv av fastigheten Riddarsporren 24
- Låneavtal med SEB avseende föreningens fastighetslån
- Avtal med Flodafors AB avseende teknisk förvaltning inklusive snöröjning, trädgård och städning
- Avtal med Deloitte AB avseende ekonomisk förvaltning
- Avtal med Otis AB gällande funktionservice för hissar samt ÅF för årlig hissbesiktning
- Avtal om fastighetsförsäkring med Folksam
- Avtal om taksrottning
- Avtal med Comhem AB
- Avtal med Stokab
- Avtal gällande fjärrvärme, elektricitet, avfallshantering och entrémattor

Brf Riddarsporren 24

Org.nr. 769604-5397

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2010-03-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gun Lidholm, ledamot, Ordförande

Gunilla Häll, ledamot, Kassör

Radmila Kovacevic, ledamot

Nils Thuresson, ledamot

Bahtiyar Celic, ledamot

Simon Bertman, suppleant

Nina Lindström, suppleant

Revisor

Vid senaste årsmötet valdes Lennart Andersson och Gunilla Nilsson till revisorer. Formellt väljs revisorerna för ett år. Styrelsen har anlitat Susanne Gustafsson på Borevision som extern revisor. Eftersom denne inte är vald av stämman kommer ett granskningsintyg att avges till styrelsen.

Valberedning

Anders Nyberg, sammankallande

Andrzej Borkowski

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året (sedan tillträdet) haft sju protokollförda möten.

Väsentlig händelser under räkenskapsåret

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Riddarsporren 24 från Svenska Bostäder och genomförde ombildning till bostadsrätter. Föreningens ombud i processen var DTZ.

Vid tillträdet ingick nio stycken vakanta bostadslägenheter med en total yta om totalt 672 m², dessa har nu sålts via fastighetsmäklare på öppna marknaden, tillträde har under året skett för de flesta av dessa, resterande tillträder under första kvartalet 2011. Försäljningarna beräknas ha inbringat föreningen ett överskott om ca 5 000 000 efter avdrag för insatser, tilläggsköpeskilling vid förvärv samt försäljningskostnader.

Föreningen tog vid tillträdet upp fastighetslån i SEB om totalt 202 000 000 kr, sedan dess har 22 000 000 kr amorterats, skulden uppgick vid årets slut till 180 000 000 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser utöver de som finns beskrivna under rubriken "Fastighetens tekniska status".

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Brf Riddarsporren 24

Org.nr. 769604-5397

Nyckeltal	2010
Årsavgift per m2 bostadsrättsyta, kr	443
Lån per m2 bostadsrättsyta, kr	12 250
Insats per m2 bostadsrättsyta, kr	29 000
Fastighetens belåningsgrad, %	31

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
årets förlust

-758 775

-758 775

Styrelsen föreslår att
till fond för yttre underhåll avsätts
i ny räkning överföres

170 775

-929 550

-758 775

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2010-01-01
	Not	2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 572 890
Övriga rörelseintäkter	2	262 492
		<hr/> 4 835 382
Rörelsens kostnader		
Driftkostnader	3	-2 865 720
Fastighetsförsäkring		-57 940
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-203 561
Fastighetsadministration	4	-277 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-810 391
		<hr/> -4 214 827
Rörelseresultat		620 555
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter		77 305
Räntekostnader		-1 456 635
		<hr/> -1 379 330
Resultat efter finansiella poster		-758 775
		<hr/>
Årets resultat		-758 775

BALANSRÄKNING

2010-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5 579 175 724
579 175 724

Summa anläggningstillgångar

579 175 724

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

24 913

Kundfordringar

8 848

Övriga fordringar

10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 1 132 242
1 166 013

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

20 000 000
20 000 000

Kassa och bank

15 404 853

Summa omsättningstillgångar

36 570 866

SUMMA TILLGÅNGAR

615 746 590

BALANSRÄKNING

2010-12-31

	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser		426 125 789
Upplåtelseavgifter		5 023 966
		<hr/>
		431 149 755
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-758 775
		<hr/>
		-758 775
Summa eget kapital		430 390 980
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut		180 000 000
		<hr/>
Summa långfristiga skulder		180 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		1 148 974
Övriga skulder		1 693 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 513 353
		<hr/>
Summa kortfristiga skulder		5 355 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		615 746 590
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar		202 000 000
		<hr/>
		202 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2010-01-01
Not	2010-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	620 555
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	810 391
Erhållen ränta mm	77 305
Erlagd ränta	<u>-1 456 635</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

51 616

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-33 761
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 132 252
Minskning(-)/ökning(+)	1 148 974
Minskning(-)/ökning(+)	<u>4 206 636</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 241 213

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	<u>-579 986 115</u>
-------------------------------	---------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-579 986 115

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och uppl avgifter	431 149 755
Upptagna långfristiga lån	<u>180 000 000</u>

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

611 149 755

Förändring av likvida medel35 404 852**Likvida medel vid årets slut**

35 404 852

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter **2010**

Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren

Årsavgifter bostäder	1 589 893
Hyresintäkter bostäder	1 237 474
Hyresintäkter lokaler	1 653 501
Hyresintäkter förråd	26 580
Övriga ersättningar från hyresgäster	65 442
	<hr/>
	4 572 890

Not 2 Övriga rörelseintäkter **2010**

Övriga fakturerade kostnader	260 739
Övriga intäkter	1 753
	<hr/>
	262 492

Avser vidarefakturerad fjärrvärmekostnad med 245 kkr och va-kostnad med 15 kkr. Detta enligt köpeavtal där det framgår att Svenska Bostäder ska betala 19 % av fjärrvärmekostnaden samt 17 % av va-kostnader för fastigheten Riddarsporren 19. Detta gäller fram till att separationen av anläggningarna är genomförd.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Driftskostnader 2010

Fastighetsskötsel	298 527
Städ	23 358
Snöröjning/sandning	54 701
Teknisk förvaltning	153 998
Rep och underhåll lokal/bostad/gemensamt m m	78 621
El	155 454
Fjärrvärme	1 269 999
Vatten/renhållning	99 190
Tomträttsavgäld	585 610
Övr driftskostnader/förbrukn matrl m m	146 262
	<hr/> 2 865 720

Not 4 Fastighetsadministration 2010

Ekonomisk förvaltning	70 941
Konsultarvoden/mäklararvoden	150 692
Revision	8 000
Styrelsekostnader för möten m m	17 121
IT-tjänster	25 991
Övriga administrationskostnader	4 470
	<hr/> 277 215

Not 5 Byggnader och mark 2010-12-31

Inköp	<hr/> 579 986 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 986 115
Årets avskrivningar	<hr/> -810 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-810 391
Utgående redovisat värde	<hr/> 579 175 724
Redovisat värde byggnader	<hr/> 579 175 724
	579 175 724

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	455 400 000
varav byggnader:	224 000 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2010-12-31

Fastighetsförsäkring Folksam	138 602
Uppl int vidarefakturerings Svenska Bostäder	260 739
Stockholm Mark, tomträtsavgäld	613 000
Deloitte	56 474
Övr upplupna kostnader	63 427
	<u>1 132 242</u>

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Ökning av insatskapital	426 125 789		5 023 966		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Årets förlust					-758 775
Belopp vid årets utgång	426 125 789		5 023 966		-758 775

Not 8 Långfristiga skulder 2010-12-31

Lån SEB	180 000 000
	<u>180 000 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändr	Ränta	Lånebelopp 101231
SEB 32739628	121128	2,94%	41 000 000
SEB 32739679	110928	2,22%	39 000 000
SEB 32739695	150928	3,47%	50 000 000
SEB 32739709	180928	3,88%	50 000 000
Föreningens skuld om 5 år beräknas uppgå till			180 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2010-12-31


Förutbetalda avgifter/hyror	1 708 781
Upplupna räntor	36 355
Upplupen el	36 885
Upplupen fjärrvärme	510 885
Övr upplupna kostnader	220 447
	<u>2 513 353</u>

Brf Riddarsporren 24

Org.nr. 769604-5397

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2011-03-30


Gun Lidholm

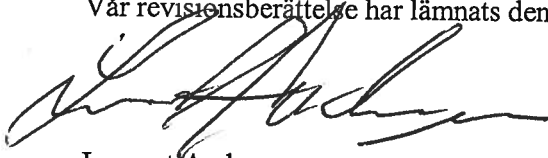

Gunilla Häll


Radmila Kovacevic


Nils Thuresson


Bahtiyar Celic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2011.


Lennart Andersson


Gunilla Nilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Riddarsporren 24

Organisationsnummer 769604-5397

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Riddarsporren 24 för år 2020-01-01--2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 den 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 med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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, behandlar förlusten/vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22/3 2011

Revisorns namn


Gunilla Nilsson


Lennart Andersson

Till Styrelsen i

Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24
org nr 769604-5397

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24 för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

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 granskning.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En granskning innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en granskning 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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 för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2011-03-23



Susanne Gustafsson
BoRevision AB