

# Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Riddarsporren 24

Org.nr 769604-5397



*BRF Riddarsporren 24*



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15
Underskrifter	19

### Kontaktinformation

Postadress: Hagagatan 15 A -21, Frejagatan 59-61, 113 47 STOCKHOLM

E-post adress:: [styrelsen@riddaren24.se](mailto:styrelsen@riddaren24.se) Hemsida: [www.riddaren24.se](http://www.riddaren24.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: [backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.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

### Byggnad

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

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adressen Hagagatan 15A-21 och Frejgatan 59-61. Fastigheten byggdes 1979-1981 och har värdeår 1981.

### Tomträtt

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

Tomträttsavgälden som löper i 10-års perioder är per 2013-12-31, 2 795 900 kr. Avtalet gäller till och med 2018.

### Lägenheter och lokaler

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med totalt 20 portuppgångar och 234 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut upplåts 196 lägenheter med bostadsrätt och 38 med hyresrätt. Fastigheten inrymmer även fyra större kommersiella lokaler samt ett större underjordiskt garage i tre våningsplan med totalt 338 parkeringsplatser. Samtliga kommersiella lokaler och garaget är fullt uthyrda till externa hyresgäster med kommunal anknäpning och består av två stycken förskolor, ett gruppboende, ett kontor för hemtjänstpersonal samt ett parkeringsbolag. I tillägg till ovan finns det en föreningslokal i markplan som i dagsläget disponeras av föreningens styrelse, olika arbetsgrupper och entreprenörer. Föreningen tillhandahåller även ett personalutrymme i källarplan som nyttjas av föreningens tekniska förvaltare, städpersonal

och trädgårdsmästare. I fastigheten finns även ett mindre antal förrådsutrymmen som huvudsakligen är uthyrda till privatpersoner.

Den totala ytan uppgår till 28.747 m<sup>2</sup>, varav 18.553 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta där ca 1.900 m<sup>2</sup> utgör yta för hyresrätterna, 1.925 m<sup>2</sup> lokalyta, 269 m<sup>2</sup> förråd samt cirka 8.000 m<sup>2</sup> garage.

### Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	9 st
2 rum och kök	53 st
3 rum och kök	107 st
4 rum och kök	35 st
<u>5 rum och kök</u>	<u>30 st</u>
Totalt 234 st	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt f.n. bostadsrättslägg för samtliga lägenheter.

### Fastighetens tekniska status

Föreningens ombildningskonsult DTZ utförde med hjälp av besiktningsföretaget Värda Jaeger & J:son en översiktlig teknisk besiktning av fastigheten 2008-10-10. Styrelsen har sedan tillträdet 2010-09-21 lagt mycket resurser på att utifrån den tekniska besiktningen planera och genomföra nödvändiga investeringar och underhållsarbeten runt om i fastigheten. I tillägg till detta har även resurser lagts på att identifiera tekniska brister som inte fanns upptagna i den tekniska besiktningen. Styrelsen har utifrån detta arbete gjort en huvudsaklig lista över olika investerings- och underhållsbehov som föreligger i fastigheten vilka i huvudsak beskrivs översiktligt nedan. >

Genomförda och pågående aktiviteter	År
Garagerenovering	2011
Skalskydd och IT	2011
Våtrumsbesiktning	2011
Takfläktar/ventilation	2011
Ny undercentral	2011
Aptus låssystem	2012
Byte av tre hissar	2012
Renovering av samtliga badrum i hyreslägenheter	2012
Byte av maskinpark i tvättstugorna samt renovering av ytskikt	2012
Rörmärkning i källargångar	2012
Underhållsplan	2013
Renovering av trapphus	2013
Obligatorisk ventilationskontroll	2013
Installerat fallskydd på takmonterade rökluckor	2013

Styrelsen bedömer att planerade investeringar och underhållsåtgärder skall täckas av medel från den löpande verksamheten samt tillgänglig likviditet.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Byte av källardörrar	2014
Hissar	2014 – 2022
Översyn av ventilation i garaget	2014 – 2018
Byte av rökluckor i garaget	2014 – 2016
Tak	2014 – 2016
Fasad	2015 – 2016
Grindar	2015 – 2016
Fönsterbyte	2015 – 2016
Energiöversyn	2016 – 2016

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har haft ett avtal med Flodafors Fastighets AB om teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, samt städning av gemensamma utrymmen. Flodafors gick i konkurs under året. Föreningen har haft ett temporärt avtal med Fenix AB om teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel. Ett temporärt separat avtal för städning slöts med Flodasal AB. Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll på mark sköts av Två Smälänningar AB, för taksiktning ansvarar DB Tak. Föreningen har

anlitat företaget Initial att regelbundet leverera rena entrémattor.

Upphandling av ny fastighetsförvaltning pågår och beräknas vara klart i februari 2014.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-23 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-04.

### Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 306 (298) medlemmar. Under året har 24 (23) överlåtelser skett och 2 (1) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-04-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gun Lidholm	ledamot/ordförande
Gunilla Häll	ledamot/kassör
Robert Boström	ledamot
Nils Thuresson	ledamot
Bahtiyar Celic	ledamot
Karl Hallding	ledamot
Caroline Jones	ledamot
Marie Antonsson	suppleant
Charles Fay	suppleant

Caroline Jones flyttade från föreningen i december 2013.

### Revisor

Vid senaste årsmötet valdes Susanne Korall, BoRevision till revisor och Jörgen Götehed, BoRevision till revisorssuppleant. Formellt väljs revisorerna för ett år.

### Valberedning

Eva Söderberg sammankallande  
Jens Edström

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 18 protokollförda styrelsemöten. Föreningens

*Handwritten signatures and initials:*  
SK  
AT  
Mg  
Ru

firma tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Föreningens huvudsakliga informationskanal är hemsidan ([www.riddaren24.se](http://www.riddaren24.se)) som samtliga boende har tillgång till antingen via egen Internetuppkoppling eller digital informationstavla i respektive portentré.

## Utförda eller pågående investeringar, renoveringar eller underhållsåtgärder

### Underhållsplan

Med hjälp av externa experter har vi under året tagit fram en underhållsplan som visar att fastigheten på det stora hela är i ett relativt gott skick, men att underhåll givetvis måste genomföras både löpande och som planerade insatser för att upprätthålla fastighetens värde och funktion.

### Renovering av trapphus

En viktig underhållsinsats som påbörjats under året är renoveringen av trapphusen. Utöver målnings- och snickeriarbete så har all belysning byts ut till akustikstyrd belysning i syfte att spara energi. Arbetet beräknas vara klart i mars 2014.

### Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

Injustering av ventilationen för samtliga lägenheter är genomförd och klar. Nästa OVK ska genomföras år 2019.

### Fallskydd

För att förhindra fallolyckor på våra tak har fallskydd på takmonterade rökluckor installerats.

### Badrumsrenoveringar

Baserat på resultatet från den fuktmetning som gjordes 2011 har renovering slutförts av 38 badrum av föreningens totalt 40 hyresrätter.

### Grovsopor

Eftersom föreningen saknar ett separat rum för grovsopor har vi avtalat med Aktiv Transport om kontinuerlig hämtning av grovsopor med lastbil. Hämtning sker en gång i månaden förutom under sommarmånaderna.

### Omvandling av hyresrätter till borätter

Under året har fyra hyresrätter återlämnats till föreningen. Av dessa har samtliga renoverats och tre stycken har sålts på öppna marknaden varav två har haft tillträde under 2013 och den tredje hade tillträde i mitten av januari 2014. Föreningen planerar att under våren 2014 även sälja den fjärde lägenheten.

### Myndighetskontroller

Under året har styrelsen och föreningens tekniska förvaltare löpande arbetat med diverse myndighetsbesiktningar såsom exempelvis SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete), lekplatsbesiktningar och radonmätningar. Åtgärder för att rätta till eventuella brister har gjorts och handlingsprogram har tagits fram.

### Garagerenovering

Under 2011 renoverades garaget och slutbesiktning gjordes under 2012. En slutuppgörelse mellan föreningen och entreprenaden E-schakt har gjorts. Mellan Svenska Bostäder och föreningen finns dock frågor som ännu inte är reglerade.

### Framtida utveckling

Planerade investeringar och underhållsåtgärder.

### Skalskydd

Arbetet med att förstärka skalskyddet fortsätter under 2014. Vi byter ut ett antal källardörrar och förser dessa med Aptussystem. Vi planerar även att montera brytskydd på alla ytterportar under våren 2014.

### Rökluckor

Huvudparten av alla rökluckor i garaget är sönderrostade och uppfyller inte sin ursprungliga funktion. Som fastighetsägare är man skyldig att underhålla dessa för att säkerställa ett fullgott brandskydd. Under 2014 har föreningen för avsikt att börja handla upp en entreprenad i syfte att byta ut rökluckorna och därtill hörande styrutrustning så att vi säkerställer garagets brandskydd under lång tid framöver.

### Hissar

Fastigheten betjänas av 20 stycken hissar, dessa har nu till olika grad uppnått sin tekniska livslängd, reservdelar finns inte längre att tillgå vilket får till följd att vi delvis får använda oss av begagnade reservdelar vid reparation. Föreningen har under åren haft många driftstopp med stora reparationskostnader som följd. Med anledning av detta har föreningen beslutat att inom en tioårsperiod modernisera samtliga hissar i fastigheten. Prioritering utifrån antalet historiska driftstopp och teknisk status.

### Tak, fasad och fönster

Renovering av fasader samt byte av fönster planeras att genomföras i samband med/ efter renovering/påbyggnad av taket. X

### **Ventilation i garage**

Garaget har en egen fläkt- /ventilations- anläggning som härstammar från fastighetens byggår som idag genererar relativt höga energi- och driftskostnader. Till- och frånluftsfläktarna i garaget kommer under att bytas ut till en modern anläggning som optimerar luftflöden, och sänker drifts- och underhållskostnader.

### **Föreningens ekonomi**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB som via fullmakt från styrelsen även administrerar föreningens lägenhetsregister.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Nytt serviceavtal om takskotning
- Nytt serviceavtal avseende vinterunderhåll/snöröjning på mark
- Hyresavtal garaget
- Förlängt avtalet med Deloitte
- Nytt avtal med Fenix AB om fastighetsförvaltning
- Avtal för daghemmet Freja
- Städavtal

### **Fastighetslån**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början en ingående banksskuld om 166 300 000 kr. I slutet av mars 2013 amorterades 9 300 000 kr. Räntebärande skulder uppgick därmed vid årets slut till totalt 157 000 000 kr. Styrelsens ambition är att fortsätta amortera av föreningens skuld med intäkter som inkommer från försäljning av vakanta hyreslägenheter.

### **Överskottslikviditet**

Styrelsen har arbetat aktivt med att placera överskottslikviditet i räntebärande placeringar via olika former av inlåningskonton. Under året erhöll föreningen inlåningsräntor på totalt 313 888 kr. Överskottslikviditeten kommer löpande att användas för pågående och planerade arbeten i fastigheten.

### **Kommentarer till ekonomin**

Föreningens resultat för år 2013 blev – 4 827 601 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på – 4 459 295kr. Ökningen av det negativa resultatet som är 368 306 kr mellan år 2012 och 2013 kan främst förklaras av en ökning av föreningens övriga administrationskostnader och då främst kostnader i samband med renovering och försäljning av tomställda hyreslägenheter.

I resultatet för år 2013 ingår avskrivningar med – 3 718 599 kr och exkluderar man dem blir resultatet -1 109 002 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Innebörden av detta är att föreningens löpande verksamhet genererat ett kassaflödes underskott på 1 109 002 kr. Som ett led i arbetet att få ett positivt kassaflödesmässigt resultat för den löpande verksamheten så har föreningen under 2013 omförhandlat två nya avtal avseende 2 st kommersiella lokaler. Intäkterna som kommer genereras för dessa lokaler beräknas bidra till att föreningen under 2014 beräknar att få ett positivt kassaflödesmässigt resultat för den löpande verksamheten.

Tittar man på föreningens totala kassaflöde inklusive investerings- och finansieringsverksamheten gör föreningen ett negativt kassaflöde på 9 534 695 kr. Anledningen till detta är att föreningen under året har lagt ner mycket pengar i olika fastighetsförbättrande investeringar som har finansierats med den överlikviditet som fanns från föreningens bildande.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den var under år 2013 på 5 230 713 kr. Vilket är en minskning med 448 306 kr mot 2012 års räntekostnad. Anledningen till det är att föreningen amorterade av 9 300 000 kr under första kvartalet 2013. Andra stora kostnadsposter för föreningen är fjärrvärme kostnaden som för 2013 var på 2 854 205 kr samt tomträttsavgälden på 2 795 900 kr.

I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över drifts- och underhållskostnader, de underhållsåtgärder och investeringar vi genomfört under räkenskapsåret samt planerar att vidtaga under 2014 och framåt är ett led i det arbetet.

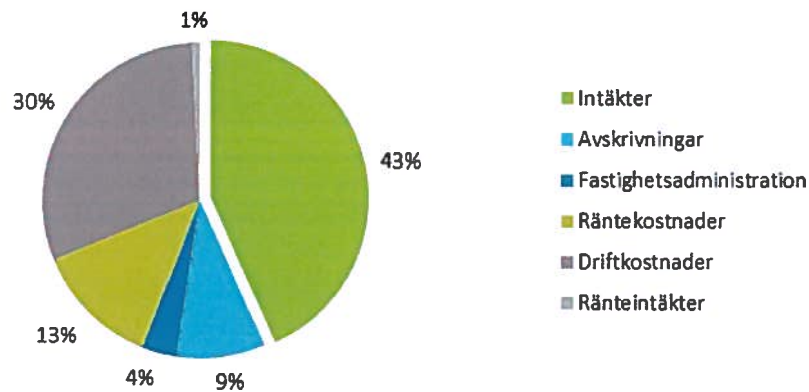
Kostnadsutvecklingen är stabil där vissa kostnader ökar år från år medan andra minskar. En trend är att uppvärmnings och el kostnaderna minskar samt räntekostnaderna medan övriga driftkostnader ökar år från år. Reparationer och underhållskostnader ligger jämt medan det finns lite variation upp och ner mellan åren för fastighetsadministrations kostnader.

I samband med budgetarbetet inför år 2014 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2 % fr.o.m. 1 januari 2014.

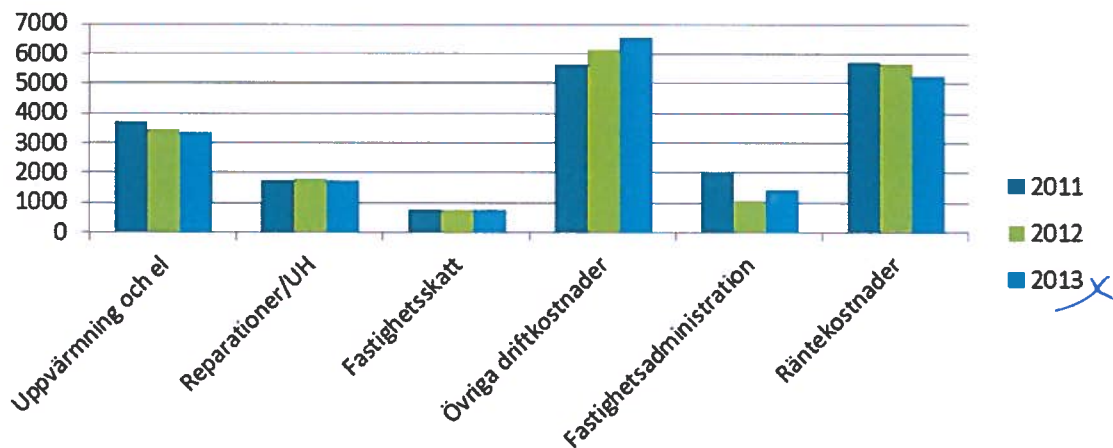
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största

sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

## Resultatfördelning



## Kostnadsutveckling



*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ZLN', 'MT d', and 'OK'.*

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	443	443	456	465
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 250	10 840	10 551	9 885
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 000	29 050	29 049	29 243
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,9	3,36	3,38	3,24
Fastighetens belåningsgrad, % *	31	29,4	27,7	26,2

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad 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	- 11 272 681
Årets förlust	- 4 827 601
	<hr/>
	- 16 100 282
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	742 200
I ny räkning överföres	- 16 842 482
	<hr/>
	- 16 100 282

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



# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns

därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

### Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen


I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder. 



### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare är enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:


*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).  




## RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	17 443 128	16 857 994
Övriga rörelseintäkter	2	168 523	82 568
		<u>17 611 651</u>	<u>16 940 562</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-11 398 315	-11 127 465
Fastighetsförsäkring		-226 768	-214 364
Fastighetsavgift / fastighetsskatt		-741 140	-753 410
Fastighetsadministration	4	-1 437 587	-1 083 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 718 599	-3 366 285
		<u>-17 522 409</u>	<u>-16 545 278</u>
<b>Rörelseresultat</b>		89 242	395 284
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		314 133	824 440
Räntekostnader		-5 230 976	-5 679 019
		<u>-4 916 843</u>	<u>-4 854 579</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 827 601	-4 459 295
<b>Årets resultat</b>		-4 827 601	-4 459 295



## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	598 476 100	599 896 215
Inventarier	6	5 102	12 414
Installationer	7	121 866	138 320
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	8	15 205 170	6 579 039
		<u>613 808 238</u>	<u>606 625 988</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		613 808 238	606 625 988
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		7 083	0
Kundfordringar		13 153	12 240
Övriga fordringar		241 956	39 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	990 622	1 022 046
		<u>1 252 814</u>	<u>1 073 602</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		15 022 192	25 000 000
		<u>15 022 192</u>	<u>25 000 000</u>
<b>Kassa och bank</b>		3 890 678	3 447 566
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		20 165 684	29 521 168
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>633 973 922</b>	<b>636 147 156</b>



## BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	
<b>Eget kapital</b>	<b>10</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	464 441 266	457 848 231
Upplåtelseavgifter	22 256 472	16 669 507
Yttre fond	1 536 975	853 875
	<u>488 234 713</u>	<u>475 371 613</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-11 272 681	-6 130 286
Årets resultat	-4 827 601	-4 459 295
	<u>-16 100 282</u>	<u>-10 589 581</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>472 134 431</u>	<u>464 782 032</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>11</b>	
Skulder till kreditinstitut	157 000 000	166 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>157 000 000</u>	<u>166 300 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	952 386	1 589 236
Aktuell skatteskuld	30 177	62 894
Övriga skulder	954 563	156 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 902 365	3 256 924
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>4 839 491</u>	<u>5 065 124</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>633 973 922</b>	<b>636 147 156</b>

## POSTER INOM LINJEN

### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	<u>202 000 000</u>	<u>202 000 000</u>
	202 000 000	202 000 000

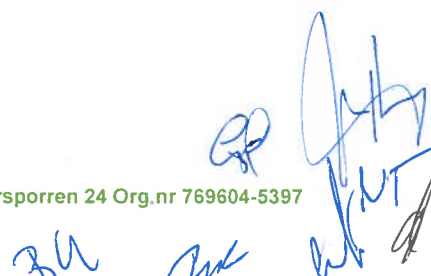
### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	89 242	395 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 718 599	3 366 285
Erhållen ränta mm	314 133	824 440
Erlagd ränta	-5 230 976	-5 679 019
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 109 002</b>	<b>-1 093 010</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 996	65 627
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-171 216	1 120 336
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-636 850	601 349
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	411 217	399 609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 513 847</b>	<b>1 093 911</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-2 274 718	-24 639 983
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	-8 626 130	14 324 795
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 900 848</b>	<b>-10 315 188</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	6 593 035	2 250 785
Inbetalda upplåtelseavgifter	5 586 965	1 459 215
Amortering långfristiga lån	-9 300 000	-3 700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 880 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-9 534 695</b>	<b>-9 211 277</b>
Likvida medel vid årets början	28 447 566	37 658 843
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 912 870</b>	<b>28 447 566</b>



## 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. 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. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	25-50 år
Inventarier	3-5 år
Installationer	10 år

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna 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, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### **Personal**

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode inkl sociala avgifter är utbetalt med 399 648 kronor. x

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	7 393 422	7 172 097
	Hyresintäkter bostäder	3 048 964	3 137 194
	Hyresintäkter lokaler	6 651 445	6 138 320
	Hyresintäkter förråd	116 283	133 242
	Övriga ersättningar från hyresgäster	252 936	256 217
	Överlåtelseavgifter	18 856	20 840
	Rabatt bostäder	-45 057	0
	Övriga intäkter	6 279	84
		<hr/> 17 443 128	<hr/> 16 857 994
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Övriga fakturerade kostnader	7 938	8 270
	Övriga intäkter	1 900	21 600
	Försäkringsersättningar	158 685	52 698
		<hr/> 168 523	<hr/> 82 568
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel	707 815	800 139
	Städ	372 386	365 167
	Snöröjning/sandning	279 451	270 820
	Teknisk förvaltning	289 836	405 221
	Rep och underhåll lokal/bostad/gemensamt m m	1 375 975	1 266 987
	EI	462 999	422 849
	Fjärrvärme	2 854 205	2 997 751
	Vatten/renhållning	817 954	809 388
	Tomträttsavgäld	2 795 900	2 795 900
	Övr driftskostnader/förbrukn matrl m m	1 441 794	993 243
		<hr/> 11 398 315	<hr/> 11 127 465



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4 Fastighetsadministration</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ekonomisk förvaltning	284 411	278 593
Konsultarvoden/mäklararvoden övr försäljkost	629 814	129 823
Revision	33 384	31 907
Styrelsekostnader för möten m m	8 293	9 601
IT-tjänster*	5 541	93 025
Inkassokostnader	5 843	19 307
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	399 648	399 254
Övriga administrationskostnader	70 653	47 709
Kundförluster	0	74 535
	<u>1 437 587</u>	<u>1 083 754</u>

\* Årets kostnad för bredband ligger under övriga driftkostnader med 91 895 kr

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	606 963 404	582 323 421
Omklassificeringar	2 274 718	24 639 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>609 238 122</u>	<u>606 963 404</u>
Ingående avskrivningar	-7 067 189	-3 724 670
Årets avskrivningar	-3 694 833	-3 342 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 762 022</u>	<u>-7 067 189</u>
Utgående redovisat värde	598 476 100	599 896 215
Redovisat värde byggnader	570 475 931	573 375 862
Redovisat värde fastighetsförbättringar	28 000 169	26 520 353
	<u>598 476 100</u>	<u>599 896 215</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	494 800 000	455 400 000
varav byggnader:	228 000 000	224 000 000

<b>Not 6 Inventarier</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	26 318	26 318
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 318	26 318
Ingående avskrivningar	-13 904	-6 592
Årets avskrivningar	-7 312	-7 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-21 216</u>	<u>-13 904</u>
Utgående redovisat värde	5 102	12 414 <sup>x</sup>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	164 538	164 538
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 538	164 538
	Ingående avskrivningar	-26 218	-9 764
	Årets avskrivningar	-16 454	-16 454
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 672	-26 218
	Utgående redovisat värde	121 866	138 320

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	6 579 039	20 903 834
	Inköp	10 900 849	10 315 188
	Omklassificeringar	-2 274 718	-24 639 983
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 205 170	6 579 039
	Utgående redovisat värde	15 205 170	6 579 039

Avser badrumsrenovering 8 066 200 kr, takrenovering omläggning 854 452 kr samt utbyggnad 105 925 kr, trapphus 5 991 093 kr och renovering lgh Hagagatan 17 E 187 500 kr

Färdiga projekt är fönsterrenovering 152 089 kr, tvättstuga 677 453 kr, lägenhetsrenoveringar 841 176 kr samt renovering av förskolan Freja 604 000 kr.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Fastighetsförsäkring Folksam	162 799	145 369
	Stockholm Mark, tomträttsavgäld	698 975	698 975
	Deloitte, ekonomisk förvaltning	70 303	0
	Övr upplupna kostnader och upplupen ränteintäkt	58 545	177 702
		990 622	1 022 046

### Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>457 848 231</b>	<b>16 669 507</b>	<b>853 875</b>	<b>-6 130 286</b>	<b>-4 459 295</b>
Ökning av insatskapital	6 593 035	5 586 965			
Resultatdisp. enl. beslut av fg.års föreningsstämma:				-4 459 295	4 459 295
Avsättn. till yttre fond			683 100	-683 100	
Årets förlust					-4 827 601
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>464 441 266</b>	<b>22 256 472</b>	<b>1 536 975</b>	<b>-11 272 681</b>	<b>-4 827 601</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Lån SEB	157 000 000	166 300 000
		<u>157 000 000</u>	<u>166 300 000</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SEB	2014-11-28	2,30	0	28 000 000
SEB	2016-09-28	2,84	0	29 000 000
SEB	2015-09-28	3,47	0	50 000 000
SEB	2018-09-28	3,88	0	50 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>157 000 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Förutbetalda avgifter/hyror	2 348 695	2 452 882
	Upplupna räntor	28 718	38 431
	Upplupen el	44 022	48 132
	Upplupen fjärrvärme	390 014	471 206
	Övr upplupna kosnader	90 916	246 273
		<u>2 902 365</u>	<u>3 256 924</u>

Stockholm 2014-02-25



Gun Lidholm



Gunilla Häll



Karl Hallding



Nils Thuresson

Bahtiyar Celic



Robert Boström



Caroline Jones

Min revisionsberättelse har lämnats den 1<sup>ma</sup> mars 2014. Den avviker från standardutformningen



Jörgen Götehed  
Revisor BoRevision Sverige AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24, org.nr. 769604-5397

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24 för år 2013.

#### *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 revisionsssed 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 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24 för år 2013.

#### *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 bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Upplysning av särskild betydelse*

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Stockholm den 1 mars 2014



Jörgen Götehed

BoRevision AB