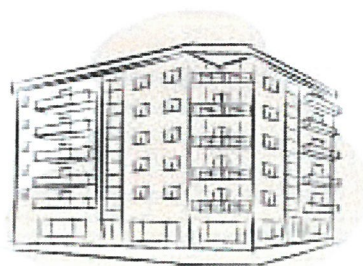


Årsredovisning 2017



Brf Riddarsporren 24

Org.nr 769604-5397



BRF Riddarsporren 24

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |
| Underskrifter | 16 |

Kontaktinformation

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

E-post adress: riddaren24@tele2.se

Hemsida: www.riddaren24.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, Riddarsporren 24 i Stockholms kommun förvärvades 2010-09-21.

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

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

Tomträttsavgälden som löper i 10-års perioder är per 2017-12-31, 2 795 900kr. Avtalet gäller till och med 2019-10-31.

Lägenheter och lokaler, fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med totalt 20 portuppgångar och 233 lägenheter. Fastigheten inrymmer även några 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 anknytning och består av två stycken förskolor, 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 28.318 m², varav 18.645 m² utgör lägenhetsyta där ca 2.129 m² utgör yta för hyresrätterna, 1.404 m² lokalyta, 269 m² förråd samt cirka 8.000 m² garage.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|---------------|--------|
| 1 rum och kök | 5 st |
| 2 rum och kök | 53 st |
| 3 rum och kök | 109 st |
| 4 rum och kök | 36 st |
| 5 rum och kök | 30 st |
| Totalt | 233 st |

Av dessa lägenheter är 203 upplåtna med bostadsrätt och 30 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status, föreningens ombildningskonsult DTZ utförde med hjälp av besiktningsföretaget Vårdia 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 |
|--|---------|
| Nya skyltar i området | 2018 |
| Färdigställt ombyggnad av gruppbofastad med 4 lägenheter till 3 lägenhet för upplåtelse med bostadsrätt. | 2017 |
| Rökluckor och brandskyddsportar i garage | 2017 |
| Renovering av 3 träbalkonger | 2017 |
| Nytt tilluftsaggregat i förskolan Stjärnfallet | 2017 |
| OVK i förskolor och lokaler | 2016 |
| Installation av brytskydd på samtliga portar | 2016/17 |
| Grindar till gårdarna | 2017 |
| Renovering av tak- och fasad | 2016/17 |
| Byte av samtliga fönster | 2016/18 |
| Statusinvestering hissar | 2015 |
| Iordningställt två nya cykelrum | 2015 |
| Renovering av källargångar | 2014 |
| Byte av källardörrar och Aptus installation | 2014 |
| Stamrensning | 2014 |
| Byte av maskinpark samt renovering av ytskikt tvättstugan 17 gården | 2014 |
| Renovering av trapphus | 2013/14 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2013 |
| Installerat fallskydd på takmonterade rökluckor | 2013 |
| Underhållsplan | 2013 |
| Renovering av samtliga badrum i hyreslägenheter | 2012/13 |
| Byte av maskinpark i tvättstugorna samt renovering av ytskikt | 2012 |
| Rörmärkning i källargångar | 2012 |
| Byte av tre hissar | 2012 |
| Aptus låssystem | 2012 |
| Ny undercentral | 2011 |
| Takfläktar/ventilation | 2011 |
| Våtrumsbesiktning | 2011 |
| Skalskydd och IT | 2011 |
| Garagerenovering | 2011 |

Förvaltningsavtal för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt städning av gemensamma utrymmen finns avtal tecknat med Fastighetsägarna. För trädgårdsskötsel och vinterunderhåll på mark finns avtal tecknat med Två Småläningar AB. För taksikring finns avtal tecknat med DB Tak. För service av hissar finns avtal med Otis. Föreningen har anlitat företaget Initial att regelbundet leverera rena entrémattor. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB som via fullmakt från styrelsen även administrerar föreningens lägenhetsregister.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades under 2010. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-16, dessa beslutades på en extra stämma den 5 april 2017 samt slutligt beslut på ordinarie föreningsstämma den 3 maj. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 316 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 42. Antalet medlemmar som avgått under året är 31. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 327. Under året har 19 överlåtelser skett och 4 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|---------------|
| Gun Lidholm | ledamot/ordf. |
| Lars Magnusson | ledamot |
| Bahtiyar Celic | ledamot |
| Mattias Jorheden | ledamot |
| Aira Nyman | ledamot |
| Bengt-Olow Stroem | ledamot |
| Majida Pasalic | ledamot |
| Madeleine Fuchs | suppleant |
| Cristina Gavell | suppleant |

Till **revisor** har Joakim Matsson, BoRevision valts och Jörgen Götehed, BoRevision till revisorssuppleant. Formellt väljs revisorerna för ett år.

Valberedningen består av Eva Söderberg, Britt Schönning, Nina Lindström, Henrik Falk och Lill Carlsson varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 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.

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

Händelser under räkenskapsåret

Nedan ser ni beskrivet vilka utförda eller pågående investeringar, renoveringar eller underhållsåtgärder som har vidtagits under året.

Renovering

Arbetet med att renovera tak-, fasader och fönster som påbörjades under 2016 har pågått under året och beräknas vara klart under första kvartalet 2018.

I samband med renovering av tak- och fasad samt byte av fönster drabbades föreningen av att fönsterentreprenören Skaala gick i konkurs hösten 2017. En uppgörelse med moderbolaget Skaala OY pågår. Styrelsens bedömning är att föreningen inte kommer drabbas särskilt av tillkommande kostnader till följd av konkursen då vi har utestående krav. Slutkostnaden för fönsterbytet bedöms hamna under budget.

Rökluckor och brandskyddsportar i garaget har renoverats.

Tilluftsaggregat för förskolan Stjärnfallet har bytts.

Tre av föreningens träbalkonger har renoverats.

Trapphus i garage

Nischer i trapphus under mark har igenmurats för att minska utrymmet för obehöriga i gaget.

Grindar till gårdarna

Grindar monteras vid infarter/ingångar till gårdarna.

Öppet hus

För att alla medlemmar ska få möjlighet att ställa frågor har styrelsen första måndagen varje månad (utom under sommaren) haft öppet hus.

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. Utöver det gör även årlig hissbesiktning.

Avtal

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

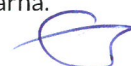
Gruppavtal avseende bredband, tv och telefoni.
Förlängning av hyresavtal för förskolan Stjärnfallet.

Fastighetslån

Föreningen hade vid räkenskapsårets början en ingående bankskuld om 148 Mkr. Ingen amortering har skett under året däremot har ett nytt lån på 60 Mkr tagits upp under året för att kunna finansiera den stora renoveringen gällande tak- fasad och fönster. Räntebärande skulder uppgick därmed vid årets slut till totalt 208 Mkr.

Överskottslikviditet

Föreningens resultat för år 2017 är - 9 911Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var - 14 212 Kkr. Förändringen beror främst på minskade avskrivningar eftersom vissa komponenter var helt färdigavskrivna per 2016-12-31, detta avser tak, fasad och fönster. När dessa delar är helt färdiga under 2018 kommer de tas upp som nya komponenter och ny avskrivningstid för dem kommer att sättas och det innebär att avskrivningarna för 2018 kommer att öka igen i och med de nya delarna.



I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 11 921 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet + 2 010 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 2 Mkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 22 Mkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 4 lägenheter som totalt har inbringat 24 Mkr samt att ett nytt lån är upptaget på 60 Mkr för att klara av investeringarna i tak, fasad och fönster. För detta har föreningen under året lagt ner 63 Mkr i investeringar.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 ökat med 513 Kkr och det har ett samband med det nya lån som är upptaget.

Årsavgifterna höjdes med 3,5 % 1 januari 2017 och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade styrelsen om att höja avgifterna med 5 % fr.o.m. 1 januari 2018.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 700 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Planerade åtgärder | År | Kostnad/Kkr. |
|-----------------------------------|------|--------------|
| Stampsolning | 2018 | 200 |
| Ventilation i garaget | 2018 | 500 |
| Byte av hissar | 2018 | 1 000 |
| Påbörja renovering av våra gårdar | 2018 | 200 |
| Översyn av rökluckor | 2018 | 800 |

Hissar

Fastigheten betjänas av 20 stycken hissar, dessa har 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 driftsstopp 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.

Ventilation i garage

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



Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 471 973 307 | 31 359 431 | 1 624 164 | -34 648 212 | -14 211 820 | 456 096 870 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 919 500 | -919 500 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -14 211 820 | 14 211 820 | |
| Upplåtelser | 8 367 173 | 15 782 827 | | | | 24 150 000 |
| Årets resultat | | | | | -9 910 999 | -9 910 999 |
| Belopp vid årets utgång | 480 340 480 | 47 142 258 | 2 543 664 | -49 779 532 | -9 910 999 | 470 335 871 |

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|--------|---------|---------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 20 239 | 19 197 | 18 957 | 19 016 | 17 443 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -9 911 | -14 212 | -11 849 | -6 611 | -4 828 |
| Avskrivningar, Kkr | 11 921 | 16 805 | 16 528 | 5 263 | 3 719 |
| Soliditet, % | 68,4 | 74,2 | 75,4 | 76,0 | 74,5 |
| Kassalikviditet, % | 322 | 82 | 526 | 588 | 417 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 508 | 491 | 475 | 475 | 465 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 12 594 | 9 126 | 9 126 | 9 126 | 9 885 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 29 083 | 29 102 | 29 102 | 29 102 | 29 243 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 2,33 | 2,49 | 3,08 | 3,24 | 3,24 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 36,8 | 25,8 | 25,1 | 24,4 | 26,2 |

* 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 | -49 779 532 |
| Årets resultat | -9 910 999 |
| | <hr/> |
| | -59 690 531 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 921 000 |
| I ny räkning överföres | -60 611 531 |
| | <hr/> |
| | -59 690 531 |

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

| | | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 20 239 223 | 19 197 271 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 799 627 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 20 239 223 | 19 996 898 |
| | | | |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -12 701 954 | -12 737 853 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -925 265 | -598 380 |
| Personalkostnader | 6 | -398 657 | -378 726 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -11 921 362 | -16 804 555 |
| Summa rörelsens kostnader | | -25 947 238 | -30 519 514 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | -5 708 015 | -10 522 616 |
| | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 32 | 564 |
| Räntekostnader | | -4 203 016 | -3 689 768 |
| Summa finansiella poster | | -4 202 984 | -3 689 204 |
| | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -9 910 999 | -14 211 820 |
| | | | |
| Årets resultat | | -9 910 999 | -14 211 820 |



BALANSRÄKNING

| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad | 7 | 565 754 008 | 573 105 736 |
| Inventarier | 8 | 47 547 | 79 362 |
| Installationer | 9 | 1 445 583 | 1 679 683 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 10 | 89 931 599 | 31 065 243 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 657 178 737 | 605 930 024 |
| Summa anläggningstillgångar | | 657 178 737 | 605 930 024 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 20 941 | 15 960 |
| Övriga fordringar | | 75 419 | 75 387 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 1 351 611 | 1 207 093 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 447 971 | 1 298 440 |
| Kassa och bank | | 29 221 139 | 7 293 578 |
| Summa omsättningstillgångar | | 30 669 110 | 8 592 018 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 687 847 847 | 614 522 042 |



BALANSRÄKNING

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 527 482 738 | 503 332 738 |
| Yttre fond | 2 543 664 | 1 624 164 |
| Summa bundet eget kapital | 530 026 402 | 504 956 902 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserad vinst eller förlust | -49 779 532 | -34 648 212 |
| Årets resultat | -9 910 999 | -14 211 820 |
| Summa fritt eget kapital | -59 690 531 | -48 860 032 |
| Summa eget kapital | 470 335 871 | 456 096 870 |
| Långfristiga skulder | 12 | |
| Skulder till kreditinstitut | 208 000 000 | 148 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | 208 000 000 | 148 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 1 498 819 | 2 108 171 |
| Aktuell skatteskuld | 159 316 | 151 789 |
| Övriga skulder | 3 612 054 | 4 072 254 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 241 787 | 4 092 958 |
| Summa kortfristiga skulder | 9 511 976 | 10 425 172 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 687 847 847 | 614 522 042 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -5 708 015 | -10 522 616 |
| Avskrivningar | 11 921 362 | 16 804 555 |
| Erhållen ränta mm | 32 | 564 |
| Erlagd ränta | -4 203 016 | -3 689 768 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 010 363 | 2 592 735 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -4 981 | -7 857 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -144 550 | -263 413 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -609 352 | 657 036 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | -303 844 | 4 195 010 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 947 636 | 7 173 511 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av byggnader och mark | -4 303 719 | 0 |
| Omklassificeringar från pågående tidigare år | 4 294 409 | 0 |
| Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgång | -63 160 765 | -28 162 018 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -63 170 075 | -28 162 018 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda insatser | 8 367 173 | 0 |
| Inbetalda upplåtelseavgifter | 15 782 827 | 0 |
| Upptagna långfristiga lån | 60 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 84 150 000 | 0 |
| Förändring av likvida medel | 21 927 561 | -20 988 507 |
| Likvida medel vid årets början | 7 293 578 | 28 282 085 |
| Likvida medel vid årets slut | 29 221 139 | 7 293 578 |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). 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. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar sker enligt K3 med en beräknad livslängd på stommen på totalt 120 år, övriga komponenter skrivs av mellan 5-115 år.

Fastighetslån

Föreningen har lån med villkorsändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som planeras att amortera under 2018.

Fastighetskatt / 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 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetskatt 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2017 | 2016 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 8 368 171 | 7 965 275 |
| | Hyresintäkter bostäder | 2 696 784 | 2 749 536 |
| | Hyresintäkter lokaler | 8 515 359 | 8 293 203 |
| | Hyresintäkter förråd | 165 378 | 160 203 |
| | Övriga ersättningar från hyresgäster | 25 926 | 27 822 |
| | Överlåtelseavgifter | 20 112 | 12 203 |
| | Avgift andrahandsuthyrning | 19 273 | 0 |
| | Bredband | 427 706 | 0 |
| | Övriga intäkter | 514 | -10 971 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 20 239 223 | 19 197 271 |

NOTER

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2017 | 2016 |
|-------|-------------------------------------|----------|----------------|
| | Övriga intäkter | 0 | 13 412 |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 786 215 |
| | Summa övriga rörelseintäkter | 0 | 799 627 |

| Not 4 | Driftkostnader | 2017 | 2016 |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsskötsel | 499 037 | 393 711 |
| | Städ | 286 238 | 255 162 |
| | Snöröjning/sandning | 164 467 | 219 567 |
| | Teknisk förvaltning | 449 661 | 454 336 |
| | Yttre skötsel | 486 581 | 767 824 |
| | Reparationer och underhåll | 1 344 224 | 1 805 564 |
| | El | 544 153 | 433 577 |
| | Fjärrvärme | 2 675 292 | 2 811 244 |
| | Vatten / renhållning | 951 221 | 864 651 |
| | Fastighetsskatt / avgift | 876 395 | 866 712 |
| | Tomträttsavgäld | 2 795 900 | 2 795 900 |
| | Fastighetsförsäkring | 379 853 | 295 618 |
| | Bredband / Kabel-Tv | 610 220 | 150 613 |
| | Övriga driftkostnader | 638 712 | 623 374 |
| | Summa driftkostnader | 12 701 954 | 12 737 853 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2017 | 2016 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Mäklararvoden och övriga försäljningskostnader | 386 129 | 0 |
| | Ekonomisk förvaltning | 317 516 | 309 244 |
| | Revision | 35 876 | 35 969 |
| | Styrelse och årsstämmokostnader | 17 895 | 21 136 |
| | Kostnader för extrastämmor | 3 233 | 26 186 |
| | It-tjänster | 6 958 | 6 725 |
| | Inkassokostnader | 4 891 | 4 545 |
| | Konsultarvoden | 54 232 | 111 508 |
| | Advokat och juridiska kostnader | 57 765 | 55 593 |
| | Övriga externa kostnader | 40 770 | 27 474 |
| | Summa övriga externa kostnader | 925 265 | 598 380 |

| Not 6 | Personalkostnader | 2017 | 2016 |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Styrelsearvode | 318 300 | 301 420 |
| | Sociala kostnader | 80 357 | 77 306 |
| | Summa personalkostnader | 398 657 | 378 726 |

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 7 | Byggnad | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 621 760 349 | 621 760 349 |
| | Nya lägenheter | 4 303 719 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 626 064 068 | 621 760 349 |
| | Ingående avskrivningar | -48 654 613 | -32 116 664 |
| | Årets avskrivningar | -11 655 447 | -16 537 949 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -60 310 060 | -48 654 613 |
| | Utgående redovisat värde | 565 754 008 | 573 105 736 |
| | Redovisat värde byggnader | 565 754 008 | 573 105 736 |
| | Summa redovisat värde | 565 754 008 | 573 105 736 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 614 000 000 | 613 000 000 |
| | varav byggnader: | 259 000 000 | 259 000 000 |
| Not 8 | Inventarier | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 185 393 | 185 393 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 185 393 | 185 393 |
| | Ingående avskrivningar | -106 031 | -73 525 |
| | Årets avskrivningar | -31 815 | -32 506 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -137 846 | -106 031 |
| | Utgående redovisat värde | 47 547 | 79 362 |
| Not 9 | Installationer | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 2 340 998 | 2 340 998 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 340 998 | 2 340 998 |
| | Ingående avskrivningar | -661 315 | -427 215 |
| | Årets avskrivningar | -234 100 | -234 100 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -895 415 | -661 315 |
| | Utgående redovisat värde | 1 445 583 | 1 679 683 |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 31 065 243 | 2 903 225 |
| | Inköp | 63 160 765 | 28 162 018 |
| | Omklassificeringar | -4 294 409 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 89 931 599 | 31 065 243 |
| | Utgående redovisat värde | 89 931 599 | 31 065 243 |

NOTER

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsförsäkring Trygg Hansa | 254 665 | 259 411 |
| | Tomträttsavgäld | 698 975 | 698 975 |
| | Kabel-Tv / Bredband | 163 470 | 98 092 |
| | Ekonomisk förvaltning | 78 489 | 77 118 |
| | Övr upplupna kostnader och upplupen ränteintäkt | <u>156 012</u> | <u>73 497</u> |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 351 611 | 1 207 093 |

| Not 12 | Långfristiga skulder | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Lån SEB | <u>208 000 000</u> | <u>148 000 000</u> |
| | Summa långfristiga skulder | 208 000 000 | 148 000 000 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2018 | Skuld per 2017-12-31 |
|-----------------------------------|------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------|
| SEB | 2019-11-28 | 1,66 | 0 | 19 000 000 |
| SEB | 2021-09-28 | 1,09 | 0 | 29 000 000 |
| SEB | 2020-09-28 | 1,48 | 0 | 50 000 000 |
| SEB | 2018-09-28 | 3,88 | 0 | 50 000 000 |
| SEB | 2022-03-28 | 1,77 | 0 | 60 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 208 000 000 |

| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Förutbetalda avgifter/hyror | 3 712 313 | 3 499 877 |
| | Upplupna räntor | 24 297 | 18 397 |
| | Upplupen el | 45 508 | 46 287 |
| | Upplupen fjärrvärme | 388 003 | 401 090 |
| | Övr upplupna kostnader | <u>71 666</u> | <u>127 307</u> |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 241 787 | 4 092 958 |



NOTER

Övriga noter


| Not 14 Ställda säkerheter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 208 000 000 | 202 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 208 000 000 | 202 000 000 |

Not 15 Händelser efter räkenskapsåret


Under första kvartalet 2018 har en lägenhet upplåtits till ett belopp på 5,4 Mkr.

Stockholm 2018-04-10


Gun Lidholm


Aira Nyman


Bahtiyar Celic

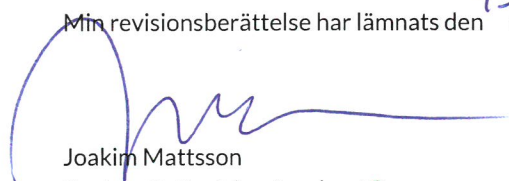

Mattias Jorheden


Lars Magnusson


Madeleine Fuchs


Bengt-Olow Stroem

Min revisionsberättelse har lämnats den ¹³ april 2018.


Joakim Mattsson
Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riddarsporren 24 för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Riddarsporren 24 för år 2017-01-01 – 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 april 2017



Joakim Mattsson

BoRevision AB