



# Årsredovisning 2018

Brf Riddarsporren 24  
Org. 769604-5397



*BRF Riddarsporren 24*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

## Kontaktinformation

Adress: Hagagatan 17 D, 113 47 STOCKHOLM

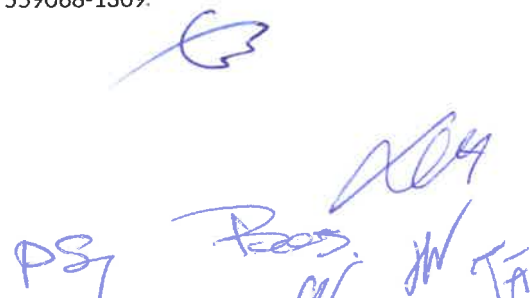
E-post adress: [styrelsen.riddarsporren24@gmail.com](mailto:styrelsen.riddarsporren24@gmail.com)

Hemsida: [www.riddaren24.se](http://www.riddaren24.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top, and several smaller initials below, such as 'PS7', 'Reos', 'mi', 'JW', and 'TA'.

# 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-årsperioder är per 2018-12-31, 2 795 900kr. Avtalet gäller till och med 2019-10-31. Från och med 2019-11-01 är tomträttsavgälden 6 084 000 kr per år.

**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 byggnadsytan uppgår till 28 774 kvm, varav 18 645 kvm utgör lägenhetsyta där ca 1974 kvm utgör yta för hyresrätterna, 1734 kvm lokalyta, 394 kvm förråd samt ca 8000kvm 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 205 upplåtna med bostadsrätt och 28 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
Stamspolning av samtliga lägenheter	2018
Klotterskydd på delar av fasaden	2018
Borttagning av träd och återställning av ytskikt som skadats av trädrötter	2018
Färdigställt renovering inkl slutbesiktning av tak, fasad och fönster: nytt ytskikt på fasad, nya fönster samt nytt tak med fall och yttre avvattning. (Reståtgärder återstår.)	2018
Askkoppar på torget	2018
Nya skyltar i området	2018
I samarbete med samfällighetsföreningen renoverat sopsugen	2018
Färdigställt ombyggnad av gruppbostad med 4 lägenheter	2017
Rökluckor och brandskyddsportar i garage	2017
Renovering av 3 träbalkonger	2017
Nytt luftaggregat 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

Genomförda och pågående aktiviteter	År
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 fastighetskötsel samt städning av gemensamma utrymmen finns avtal tecknat med Fastighetsägarna. För trädgårdsskötsel och vinterunderhåll på mark finns avtal tecknat med Två Smälänningar AB. För taksköttning 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 tecknat avtal med Förvaltning i Östersund AB som via fullmakt från styrelsen 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 extrastämma 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

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 326 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 45. Antalet medlemmar som utträtt under året är 43. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 328. Under året har 22 överlåtelse skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt-Olow Stroem	ledamot/ordf.
Aira Nyman	ledamot/kassör
Lars Magnusson	ledamot/vice ordf.
Helena Vilcans	ledamot
Patrik Sandberg	ledamot
Thomas Älgevik	ledamot
Cristina Gavell	suppleant
Jasmin Ericsson	suppleant

Föreningsstämman valde även in Madeleine Fuchs som ledamot, men hon valde innan det konstituerande styrelsemötet att inte ingå i styrelsen.

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

**Valberedningen** består av Jan Huh, Karin Blomqvist, Charlotte Tham, Nina Lindström, Henrik Falk och Lill Carlsson.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 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](http://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 avslutats under året med slutbesiktning av tak-, fasad- och fönsterentreprenaden som påverkats av entreprenören Skaalas konkurs. Reståtgärder kvarstår och åtgärdas under 2019.

Förbättringsmålning har gjorts i trapphus för att behålla ett fräscht utseende.

Genomgång och upprustning av skyddsrum har påbörjats och beräknas bli klart under 2019.

Klotter på väggar har tagits bort och skyddande ytskikt har lagts på för att förenkla ev framtida borttagning.

### Gårdar

Nya skyltar och askkoppar har satts upp på torget.

Träd, som drabbats av sjukdom eller där rötter växt på ett sådant sätt att gårdens tätskikt riskerar att förstöras, har tagits bort.

Ytskiktet på gården har återställts efter skador pga trädrötter.

### Stamspolning

Stamspolning har genomförts i samtliga lägenheter och tillhörande stammar. Filmning har gjorts av väsentliga delar i bottenplattan. Vissa mindre allvarliga avvikelser konstaterades vilket gör att en fördjupad inspektion bör göras vid stamspolning inom 5 år.

### Hissar

Upphandling har förberetts för renovering/utbyte av ännu ej renoverade hissar i föreningen.

Besiktninganmärkningar på hissar har åtgärdats.

### **Försäljning av hyresrätter**

Ytskiktsrenovering har gjorts av 3 lägenheter av vilka 2 har upplåtits som bostadsrätt. Den tredje kommer att läggas ut till försäljning under 2019.

### **Garaget**

Garaget drabbades av en brand i en bil. Skadade delar av garaget har åtgärdats. Föreningens försäkring täcker kostnaderna.

Process för 3D-bildning av fastigheten inledd för att möjliggöra en eventuell försäljning av garaget.

### **Föreningen/styrelsearbetet**

Översyn av GDPRs effekter på föreningens hantering av medlemmarnas personuppgifter har gjorts.

Förstudiedokument som underlag för investeringar har tagits fram.

Upprepade kontakter har tagits med Micasa angående olägenheter på torget pga att fåglar matas av deras hyresgäster.

Föreningens webbsidor har uppdaterats och upprättats.

### **Öppet hus**

Öppet hus med styrelsen närvarande har fortsatt att hållas första måndagen varje månad utom under sommaren.

I enlighet med beslut på årsstämman har öppet hus utvecklats och har vid flera tillfällen varit förberedda med ett tema.

### **Grovsofhämtning**

En gång i månaden har det funnits en insamlingsbil som tagit hand om grovsopor som lämnats av föreningens lägenhetshyresgäster och medlemmar.

### **Myndighetskontroller**

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

### **Avtal**

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

*Fastighetsägarna Service* angående fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård.

*Stockholms Stad* angående Tomträttsavgälden.

*Trygg Hansa* angående förlängd försäkring.

*Kenova*, tagit fram underlag för avtal angående reståtgärder gällande fönster.

### **Fastighetslån**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början en ingående bankskuld om 208 Mkr. Under året har ett lån om 50 Mkr förfallit, av dessa har 25 Mkr amorterats och 25 Mkr omsatts i nytt lån till rörlig ränta. Räntebärande skulder uppgick därmed vid årets slut till 183 Mkr.

### **Överskottslikviditet**

Föreningens resultat för 2018 är -11 379 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -9 911 Kkr. Förändringen beror främst på ökade avskrivningar eftersom att arbetet med tak, fasad och fönster är färdigställda, och dessa har tagits upp som nya komponenter.

I resultatet för 2018 ingår avskrivningar med 14 039 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet +2 660 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 2 660 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som också även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat på ett av lånen med 25 Mkr. Föreningen har även upplåtit 2 lägenheter som totalt inbringat 15 Mkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under året minskat med 302 Kkr, och detta har ett samband med amorteringen som gjordes under året.

Årsavgifterna höjdes med 3,5 % 1 januari 2018, och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade styrelsen om att höja avgifterna med 3,5 % fr.o.m. 1 januari 2019.

Gårdsrenovering 15-gården	2020	400
Utveckling gemensamma ytor	2019	1 000

## Händelser efter räkenskapsåret

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 16 492 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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Upprustning av skyddsrummen (pågående)	2019	1 000
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	600
Nytt låssystem för dörrar som inte öppnas med nyckelbricka	2019	659
Upprustning av cykelrum	2019	100
Renovering/utbyte av hissar	2019/2020	11 433
Gårdsrenovering 17-gården	2019/2020	800
Renovering torget	2019/2020	500

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>480 340 480</b>	<b>47 142 258</b>	<b>2 543 664</b>	<b>-49 779 532</b>	<b>-9 910 999</b>	<b>470 335 871</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			921 000	-921 000		
Balanseras i ny räkning				-9 910 999	9 910 999	
Upplåtelser	4 516 847	10 710 088				15 226 935
Årets resultat					-11 379 219	-11 379 219
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>484 857 327</b>	<b>57 852 346</b>	<b>3 464 664</b>	<b>-60 611 531</b>	<b>-11 379 219</b>	<b>474 183 587</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 PSN [Signature]  
 [Signature]  
 TA

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	20 801	20 239	19 197	18 957	19 016
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-11 379	-9 911	-14 212	-11 849	-6 611
Avskrivningar, Kkr	14 039	11 921	16 805	16 528	5 263
Soliditet, %	71,6	68,4	74,2	75,4	76,0
Kassalikviditet, %	266	322	82	526	588
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	534	508	491	475	475
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 977	12 594	9 126	9 126	9 126
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 084	29 083	29 102	29 102	29 102
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,00	2,33	2,49	3,08	3,24
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,3	36,8	25,8	25,1	24,4

\* 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	-60 611 530
Årets resultat	-11 379 219
	<hr/>
	-71 990 749
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	921 000
I ny räkning överföres	-72 911 749
	<hr/>
	-71 990 749

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

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	20 801 066	20 239 223
Övriga rörelseintäkter	3	253 376	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>21 054 442</b>	<b>20 239 223</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-13 337 573	-12 701 954
Övriga externa kostnader	5	-757 542	-925 265
Personalkostnader	6	-398 228	-398 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-14 039 252	-11 921 362
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-28 532 595</b>	<b>-25 947 238</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 478 153</b>	<b>-5 708 015</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	32
Räntekostnader		-3 901 066	-4 203 016
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 901 066</b>	<b>-4 202 984</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 379 219</b>	<b>-9 910 999</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 379 219</b>	<b>-9 910 999</b>

# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	7	647 020 268	565 754 008
Inventarier	8	15 732	47 547
Installationer	9	1 443 994	1 445 583
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	10	0	89 931 599
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>648 479 994</b>	<b>657 178 737</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>648 479 994</b>	<b>657 178 737</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 711	20 941
Övriga fordringar		11	75 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 270 744	1 351 611
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 279 466</b>	<b>1 447 971</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>12 815 252</b>	<b>29 221 139</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 094 718</b>	<b>30 669 110</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>662 574 712</b>	<b>687 847 847</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		542 709 673	527 482 738
Yttre fond		3 464 664	2 543 664
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>546 174 337</b>	<b>530 026 402</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-60 611 530	-49 779 532
Årets resultat		-11 379 219	-9 910 999
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-71 990 749</b>	<b>-59 690 531</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>474 183 588</b>	<b>470 335 871</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	183 000 000	208 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>183 000 000</b>	<b>208 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		598 420	1 498 819
Aktuell skatteskuld		7 593	159 316
Övriga skulder		332 977	3 612 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4 452 134	4 241 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 391 124</b>	<b>9 511 976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>662 574 712</b>	<b>687 847 847</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-7 478 153	-5 708 015
Avskrivningar	14 039 252	11 921 362
Erhållen ränta mm	0	32
Erlagd ränta	<u>-3 901 066</u>	<u>-4 203 016</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 660 033</b>	<b>2 010 363</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	12 230	-4 981
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	156 275	-144 550
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-900 399	-609 352
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-3 220 452</u>	<u>-303 844</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 292 313</b>	<b>947 636</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-94 988 482	-4 303 719
Förvärv av installationer	-283 626	0
Utrangering	0	0
Omklassificeringar från pågående tidigare år	89 931 599	4 294 409
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>-63 160 765</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 340 509</b>	<b>-63 170 075</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	4 516 847	8 367 173
Inbetalda upplåtelseavgifter	10 710 088	15 782 827
Upptagna långfristiga lån	0	60 000 000
Amortering långfristiga lån	<u>-25 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 773 065</b>	<b>84 150 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-16 405 887</b>	<b>21 927 561</b>
Likvida medel vid årets början	<u>29 221 139</u>	<u>7 293 579</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 815 252</b>	<b>29 221 139</b>

## 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.

#### **Finansiella instrument**

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amortera under 2019.

#### **Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, 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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	8 859 206	8 368 171
	Hyresintäkter bostäder	2 477 228	2 696 784
	Hyresintäkter lokaler	8 735 427	8 515 359
	Hyresintäkter förråd	187 875	165 378
	Övriga ersättningar från hyresgäster	25 619	25 926
	Överlåtelseavgifter	23 862	20 112
	Avgift andrahandsuthyrning	19 405	19 273
	Bredband	470 099	427 706
	Övriga intäkter	2 345	514
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>20 801 066</b>	<b>20 239 223</b>

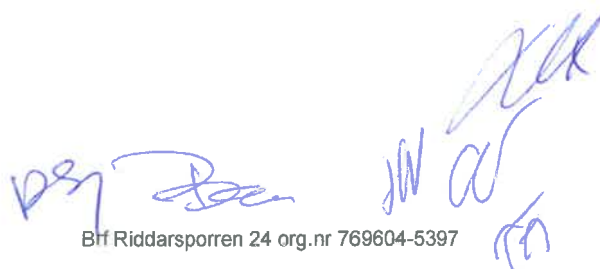
## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Försäkringsersättningar	253 376	0
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetskötsel	580 861	499 037
	Städ	310 252	286 238
	Snöröjning/sandning	172 019	164 467
	Teknisk förvaltning	446 215	449 661
	Yttre skötsel	649 845	486 581
	Reparationer och underhåll	1 756 291	1 344 224
	El	511 580	544 153
	Fjärrvärme	2 584 494	2 675 292
	Vatten / renhållning	1 058 337	951 221
	Fastighetsskatt / avgift	881 521	876 395
	Tomträttsavgäld	2 795 900	2 795 900
	Fastighetsförsäkring	295 171	379 853
	Bredband / Kabel-Tv	653 890	610 220
	Övriga driftkostnader	641 197	638 712
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>13 337 573</b>	<b>12 701 954</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Mäklararvoden och övriga försäljningskostnader	102 771	386 129
	Ekonomisk förvaltning	326 920	317 516
	Revision	35 719	35 876
	Styrelse och årsstämmokostnader	19 051	17 895
	Kostnader för extrastämmor	0	3 233
	It-tjänster	6 983	6 958
	Inkassokostnader	2 460	4 891
	Konsultarvoden	137 154	54 232
	Advokat och juridiska kostnader	60 977	57 765
	Övriga externa kostnader	65 507	40 770
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>757 542</b>	<b>925 265</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvode	317 000	318 300
	Sociala kostnader	81 228	80 357
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>398 228</b>	<b>398 657</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 7</b>	<b>Byggnad</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	626 064 068	621 760 349
	Nya lägenheter	0	4 303 719
	Omklassificeringar	94 988 482	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	721 052 550	626 064 068
	Ingående avskrivningar	-60 310 060	-48 654 613
	Årets avskrivningar	-13 722 222	-11 655 447
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 032 282	-60 310 060
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>647 020 268</b>	<b>565 754 008</b>
	Redovisat värde byggnader	647 020 268	565 754 008
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>647 020 268</b>	<b>565 754 008</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	614 000 000 259 000 000	614 000 000 259 000 000
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	185 393	185 393
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 393</b>	<b>185 393</b>
	Ingående avskrivningar	-137 846	-106 031
	Årets avskrivningar	-31 815	-31 815
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-169 661</b>	<b>-137 846</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 732</b>	<b>47 547</b>
<b>Not 9</b>	<b>Installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	2 340 998	2 340 998
	Inköp	283 626	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 624 624</b>	<b>2 340 998</b>
	Ingående avskrivningar	-895 415	-661 315
	Årets avskrivningar	-285 215	-234 100
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 180 630</b>	<b>-895 415</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 443 994</b>	<b>1 445 583</b>



## NOTER

<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar materiella</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	89 931 599	31 065 243
	Inköp	5 056 883	63 160 765
	Omklassificeringar	-94 988 482	-4 294 409
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	89 931 599
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>89 931 599</b>

<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring Trygg Hansa	208 583	254 665
	Tomträttsavgäld	698 975	698 975
	Kabel-Tv / Bredband	140 810	163 470
	Ekonomisk förvaltning	79 981	78 489
	Övr upplupna kostnader och upplupen ränteintäkt	142 395	156 012
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 270 744</b>	<b>1 351 611</b>

<b>Not 12</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Lån SEB	183 000 000	208 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>183 000 000</b>	<b>208 000 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2019-11-28	1,66		19 000 000
SEB	2021-09-28	1,09		29 000 000
SEB	2020-09-28	1,48		50 000 000
SEB	Rörligt	0,59		25 000 000
SEB	2022-03-28	1,77		60 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>183 000 000</b>



## NOTER

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	3 736 047	3 712 313
	Upplupna räntor	16 345	24 297
	Upplupen el	54 824	45 508
	Upplupen fjärrvärme	327 722	388 003
	Övr upplupna kosnader	317 196	71 666
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 452 134</b>	<b>4 241 787</b>

### Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	208 000 000	208 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>208 000 000</b>	<b>208 000 000</b>

Stockholm 2019-03-29



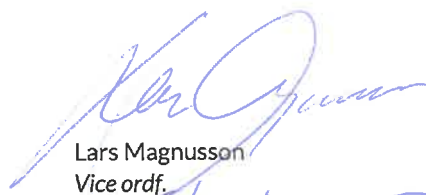
Bola Stroem  
Ordf.



Aira Nyman



Thomas Älgevik



Lars Magnusson  
Vice ordf.




Helena Vilcans



Patrik Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2019.



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 räkenskapsår 2018.

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 2018 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 revisionssed 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. Risker 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 räkenskapsår 2018 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser 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 4 april 2019



Joakim Mattsson

BoRevision AB