



# Årsredovisning 2019

Brf Riddarsporren 24

Org. 769604-5397



**BRF Riddarsporren 24**

*[Handwritten signature]*

# 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)

GF  
ST T  
W

# 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 2019-12-31, 6 084 000. Avtalet gäller till och med 2029-10-31.

**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 bland annat 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 1834 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 207 upplåtna med bostadsrätt och 26 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**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.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'TA', 'BT', 'W', and 'Ba'.

Genomförda och pågående aktiviteter	År
Översyn låssystem	2019
Installation av kameraövervakning	2019
Renovering samtliga skyddsrum	2019
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Renovering av 8 hissar	2019
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 gruppbofastad 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

Forts. genomförda och pågående aktiviteter	År
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 Smälänningar AB. För takskottning 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 329 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 35. Antalet medlemmar som utträtt under året är 30. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 334. Under året har 21 överlåtelse skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt-Olow Stroem	ledamot/ordf.
Helena Vilcans	ledamot/vice ordf.
Aira Nyman	ledamot/kassör
Thomas Älgevik	ledamot
Richard Trojmar	ledamot
Jan Grevillius	ledamot
Cristina Gavell	suppleant
Jasmin Ericsson	suppleant

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 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](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

Entreprenören Skaalas konkurs försenade arbetet med reståtgärder från renoveringarna av tak, fasader och fönster, dessa planeras till 2020.

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

Genomgång och upprustning av skyddsrum har genomförts och klart under 2019, små justeringar ang. dörrar och ventilation till förskola kvarstår och planeras till 2020.

Klotter på väggar har tagits bort och nytt skyddande ytskikt har lagts på för att förenkla framtida klottersanering.

### Gårdar

Planeringen inför renoveringen av 17-gården pågick under året. Boende bjöds in för att komma med åsikter och idéer kring renoveringen och 5 offerter togs in. Beslutat att kontraktera Lawab, studiebesök på andra gårdar som har anlitat Lawab gjordes och ytterligare bostadsrättsföreningar som har haft Lawab som byggherre kontaktades.

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

Askkopparna togs ner och skyltar med Rökning förbjuden sattes upp.

### OVK

Besiktat och godkänt, se rapport i entréer.

### Hissar

Hissprojektet går enligt plan och budget. Etapp 1 avslutades och besiktigades den 19/12-19. Endast mindre anmärkningar som nu är åtgärdade.

### Skadedjursbekämpning

Under året har vi låtit installera en mekanisk skadedjursbekämpning i vårt avloppsrör. den fungerar mycket effektivt.

### **Försäljning av hyresrätter**

En hyresrätt såldes (och tillträdde) under året. Tillträdet av en av hyresrätterna som iordningställdes och såldes under 2018 skedde under 2019.

### **Garaget**

Garaget är under 3 D delning för framtagning av underlag för olika scenarier för framtiden; egen drift, försäljning internt /externt för att sänka den totala låneskulden i föreningen kopplat till respektive medlems totala skuld i föreningen.

### **Föreningen/styrelsearbetet**

Översyn av GDPR:s effekter på föreningens hantering av medlemmarnas personuppgifter är ständigt pågående  
Förstudiedokument som underlag för projekt har tagits fram och används vid samtliga stora investeringar föreningen.  
Driftmöte varje månad med Fastighetsägarna.  
Micasa har genomfört total ytskiktrenovering i samråd med vår förening.

### **Öppet hus**

Öppet hus med styrelsen närvarande har fortsatt att hållas första måndagen varje månad utom under sommaren. Temat för respektive öppet hus har skrivits på anslagstavlor.

### **Grovsophämtning**

En gång i månaden har det funnits en insamlingsbil som tagit hand om grovsopor som lämnats av föreningens lägenhetshyresgäster och medlemmar. Under året har föreningen bytt entreprenör till en entreprenör som är godkänd av Stockholms Stad.

### **Myndighetskontroller**

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

### **Trygghetsåtgärder**

I gemensamma passager har det installerats trygghetskameror som är kopplade till larmcentral. Detta i syfte att försvåra eventuell kriminell aktivitet i de mer avskilda delarna av våra fastigheter och också skapa goda utredningsmöjligheter för rättsväsende i händelse av att kriminell aktivitet ändå pågår.

På mörka platser på innegårdar och i direkt närområde har belysningen förbättrats med nya och kompletterande armaturer och anpassad ljusstyrka för att skapa en ljus, men fortsatt trivsamt miljö.

För gemensamma utrymmen där det tidigare krävts nyckel för att komma in (t ex in till förrådsutrymmen) har nu ILoq installerats. Det innebär att behörigheter kan styras på ett enkelt sätt för varje nyckel så rätt personer har tillgång till rätt utrymme utan onödig administration. Del ett färdigställdes under 2019 med utdelning av nycklar samt inre skalskydd. År 2020 planeras Iloq att installeras i det yttre skalskyddet.

För att få en bättre kontroll på vilka personer och företag som har tillgång till våra fastigheter har vi under året vi startat om alla aptusbrickor. Alla boende har haft möjlighet att kvittera ut nya aptusbrickor och de gamla har stängts.

### **Avtal**

Föreningens avtal:

Fastighetsägarna Service angående fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård sker med årlig uppföljning.  
Stockholms Stad angående Tomträttsavgälden.  
Ossens/Brandkontoret angående ny försäkring.

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

### **Fastighetslån**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början en ingående banksskuld om 183 Mkr. Under året har ett lån om 19 Mkr förfallit, av dessa har 1,5 Mkr amorterats och 17,5 Mkr omsatts i nytt lån till rörlig ränta. Räntebärande skulder uppgick därmed vid årets slut till 181,5 Mkr.

### **Överskottslikviditet**

Föreningens resultat för 2019 är -11 128 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -11 379 Kkr. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader.

I resultatet för 2019 ingår avskrivningar med 13 792 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet +2 664 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 2 664 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 positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 2 lägenheter som totalt inbringat 11 465 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under året minskat med 1 300 Kkr.

Årsavgifterna höjdes med 3,5 % 1 januari 2019, och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade styrelsen om att höja avgifterna med 3,5 % fr.o.m. 1 januari 2020.

## Händelser efter räkenskapsåret

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 18 923 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.
Reståtgärder fönster etc	2020	200
Byte/renovering avloppsrör i källaren	2020	3 800
Nytt låssystem för dörrar som inte öppnas med Aptusbricka, slutförande	2020	469
Låsbart cykelställ vid avsats	2020	250
Renovering/utbyte hissar, slutförande	2020	6 454
Gårdsrenovering 17-gården	2020	4 500
Renovering torget	2020	1 000
Gårdsrenovering 15-gården	2020	750
Tillfixning lokaler för uthyrning	2020	300
Utveckling gemensamma ytor	2020	1 200

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>484 857 327</b>	<b>57 852 346</b>	<b>3 464 664</b>	<b>-60 611 530</b>	<b>-11 379 219</b>	<b>474 183 588</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			921 000	-921 000		
Balanseras i ny räkning				-11 379 219	11 379 219	
Upplåtelse	3 995 738	7 469 262				11 465 000
Årets resultat					-11 128 482	-11 128 482
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>488 853 065</b>	<b>65 321 608</b>	<b>4 385 664</b>	<b>-72 911 749</b>	<b>-11 128 482</b>	<b>474 520 106</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	21 278	20 801	20 239	19 197	18 957
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-11 128	-11 379	-9 911	-14 212	-11 849
Avskrivningar, Kkr	13 792	14 039	11 921	16 805	16 528
Soliditet, %	71,6	71,6	68,4	74,2	75,4
Kassalikviditet, %	294	266	322	82	526
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	555	534	508	491	475
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 847	10 977	12 594	9 126	9 126
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 215	29 084	29 083	29 102	29 102
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	2,00	2,33	2,49	3,08
* Fastighetens belåningsgrad, % **	28,6	28,3	36,8	25,8	25,1

\* 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	-72 911 749
Årets resultat	-11 128 482
	<hr/>
	-84 040 231
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 243 800
I ny räkning överföres	-85 284 031
	<hr/>
	-84 040 231

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.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	21 277 801	20 801 066
Övriga rörelseintäkter	3	<u>1 180</u>	<u>253 376</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>21 278 981</b>	<b>21 054 442</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-14 670 419	-13 337 573
Övriga externa kostnader	5	-904 970	-757 542
Personalkostnader	6	-439 065	-398 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-13 791 831</u>	<u>-14 039 252</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-29 806 285</b>	<b>-28 532 595</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 527 304</b>	<b>-7 478 153</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-2 601 178</u>	<u>-3 901 066</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 601 178</b>	<b>-3 901 066</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 128 482</b>	<b>-11 379 219</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 128 482</b>	<b>-11 379 219</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	7	633 534 994	647 020 268
Inventarier	8	0	15 732
Installationer	9	1 153 169	1 443 994
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	10	7 470 714	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>642 158 877</b>	<b>648 479 994</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>642 158 877</b>	<b>648 479 994</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 566	8 711
Övriga fordringar		16 068	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 575 512	1 270 744
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 599 146</b>	<b>1 279 466</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>19 416 383</b>	<b>12 815 252</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 015 529</b>	<b>14 094 718</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>663 174 406</b>	<b>662 574 712</b>

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	554 174 673	542 709 673
Yttre fond	4 385 664	3 464 664
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>558 560 337</b>	<b>546 174 337</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-72 911 750	-60 611 530
Årets resultat	-11 128 482	-11 379 219
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-84 040 232</b>	<b>-71 990 749</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>474 520 105</b>	<b>474 183 588</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12	
Skulder till kreditinstitut	181 500 000	183 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>181 500 000</b>	<b>183 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	2 422 243	598 420
Aktuell skatteskuld	69 145	7 593
Övriga skulder	103 013	332 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 559 900	4 452 134
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 154 301</b>	<b>5 391 124</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>663 174 406</b>	<b>662 574 712</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-8 527 304	-7 478 153
Avskrivningar	13 791 831	14 039 252
Erlagd ränta	-2 601 178	-3 901 066
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 663 349</b>	<b>2 660 033</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 145	12 230
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-320 825	156 275
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 823 823	-900 399
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-60 647	-3 220 452
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 106 845</b>	<b>-1 292 313</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-94 988 482
Förvärv av installationer	0	-283 626
Omklassificeringar från pågående tidigare år	0	89 931 599
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgång	-7 470 714	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 470 714</b>	<b>-5 340 509</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	3 995 738	4 516 847
Inbetalda upplåtelseavgifter	7 469 262	10 710 088
Amortering långfristiga lån	-1 500 000	-25 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 965 000</b>	<b>-9 773 065</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>6 601 131</b>	<b>-16 405 887</b>
Likvida medel vid årets början	12 815 252	29 221 139
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 416 383</b>	<b>12 815 252</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 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amortera under 2020.

#### *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 1 377 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	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	9 255 210	8 859 206
	Hyresintäkter bostäder	2 322 924	2 477 228
	Hyresintäkter lokaler	8 997 536	8 735 427
	Hyresintäkter förråd	178 895	187 875
	Övriga ersättningar från hyresgäster	24 072	25 619
	Överlåtelseavgifter	19 535	23 862
	Avgift andrahandsuthyrning	6 041	19 405
	Bredband	454 510	470 099
	Övriga intäkter	19 078	2 345
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>21 277 801</b>	<b>20 801 066</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## NOTER

	2019	2018
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	1 180	0
Försäkringsersättningar	0	253 376
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 180</b>	<b>253 376</b>
<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel	553 208	580 861
Städ	316 949	310 252
Snöröjning/sandning	186 782	172 019
Teknisk förvaltning	304 295	446 215
Yttre skötsel	601 532	649 845
Reparationer och underhåll	2 575 933	1 756 291
El	489 791	511 580
Fjärrvärme	2 601 992	2 584 494
Vatten / renhållning	1 036 845	1 058 337
Fastighetsskatt / avgift	952 841	881 521
Tomträttsavgäld	3 044 250	2 795 900
Fastighetsförsäkring	299 517	295 171
Bredband / Kabel-Tv	628 310	653 890
Övriga driftkostnader	680 595	641 197
OVK	397 579	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>14 670 419</b>	<b>13 337 573</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Mäklararvoden och övriga försäljningskostnader	95 000	102 771
Ekonomisk förvaltning	333 333	326 920
Revision	36 335	35 719
Styrelse och årsstämmokostnader	23 960	19 051
It-tjänster	10 254	6 983
Inkassokostnader	-76	2 460
Konsultarvoden	289 978	137 154
Advokat och juridiska kostnader	83 663	60 977
Övriga externa kostnader	32 523	65 507
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>904 970</b>	<b>757 542</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	354 496	317 000
Sociala kostnader	84 569	81 228
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>439 065</b>	<b>398 228</b>

G  
W  
RA  
TA  
JK

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 7</b>	<b>Byggnad</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	710 820 600	626 064 068
	Utrangeringar	0	-10 231 950
	Omklassificeringar	0	94 988 482
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>710 820 600</b>	<b>710 820 600</b>
	Ingående avskrivningar	-63 800 332	-60 310 060
	Utrangeringar	0	10 231 950
	Årets avskrivningar	-13 485 274	-13 722 222
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-77 285 606</b>	<b>-63 800 332</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>633 534 994</b>	<b>647 020 268</b>
	Redovisat värde byggnader	633 534 994	647 020 268
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>633 534 994</b>	<b>647 020 268</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	829 200 000 299 000 000	614 000 000 259 000 000
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	185 393	185 393
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 393</b>	<b>185 393</b>
	Ingående avskrivningar	-169 661	-137 846
	Årets avskrivningar	-15 732	-31 815
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-185 393</b>	<b>-169 661</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>15 732</b>
<b>Not 9</b>	<b>Installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	2 624 624	2 340 998
	Inköp	0	283 626
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 624 624</b>	<b>2 624 624</b>
	Ingående avskrivningar	-1 180 630	-895 415
	Årets avskrivningar	-290 825	-285 215
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 471 455</b>	<b>-1 180 630</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 153 169</b>	<b>1 443 994</b>



## NOTER

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	89 931 599
	Inköp	7 470 714	5 056 883
	Omklassificeringar	0	-94 988 482
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 470 714	0
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 470 714</b>	<b>0</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring Trygg Hansa	181 869	208 583
	Tomträttsavgäld	1 071 500	698 975
	Kabel-Tv / Bredband	164 049	140 810
	Ekonomisk förvaltning	81 980	79 981
	Övr upplupna kostnader och upplupen ränteintäkt	76 114	142 395
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 575 512</b>	<b>1 270 744</b>

Not 12	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	181 500 000	183 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>181 500 000</b>	<b>183 000 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2019-12-31
SEB	2021-11-28	0,60	17 500 000
SEB	2021-09-28	1,09	29 000 000
SEB	2020-09-28	1,48	50 000 000
SEB	2020-09-28	0,82	25 000 000
SEB	2022-03-28	1,77	60 000 000
<b>Summa</b>			<b>181 500 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>181 500 000</b>

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signatures and initials]*

## NOTER

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	3 901 687	3 736 047
	Upplupna räntor	14 593	16 345
	Upplupen el	40 913	54 824
	Upplupen fjärrvärme	330 200	327 722
	Övr upplupna kostnader	272 507	317 196
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 559 900</b>	<b>4 452 134</b>

### Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	208 000 000	208 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>208 000 000</b>	<b>208 000 000</b>

Stockholm 2020-04-09



Bolla Stroem



Helena Vilcans



Aira Nyman



Richard Trojmar

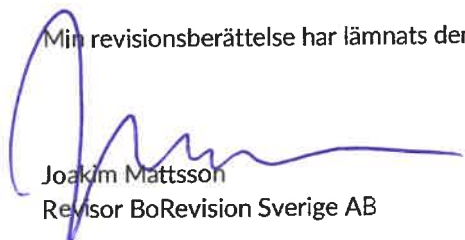


Jan Grevillius



Thomas Älgevik

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2020.



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 2019.

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 2019 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.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

### 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 revisions sed 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 revisions sed 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 16/4 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB