

Årsredovisning för
Brf Riddarsporren
714400-2784

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Kassaflödesanalys	7
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Riddarsporren, 714400-2784, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Riddarsporren förvaltar fastigheten Riddarsporren 1 i Vigelsjö, Norrtälje kommun.

På fastigheten finns 7 bostadshus med totalt 169 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 5 lokaler upplåtna med hyresrätt.

Styrelsen har under året bestått av

Stefan Berg, ordförande

Helen Lindberg, ledamot

Mirza Sendic, ledamot

Kjell Leander, suppleant

Jan Nyqvist, suppleant

Sif Rosling Waldegård, suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten, inklusive årsstämma som hölls den 16/5.

Ekonomi

Lånen per bokslutsdagen:

	Ränta	Bunden tom	Amorteringar 2019	Lånebelopp
Roslagens sparbank 655612016-6	0,990	2020-12-15	172 000	6 380 593
Roslagens sparbank 655612029-0	1,484	2022-12-12	172 000	6 380 593
Roslagens sparbank 655612032-4	1,317	Rörligt	172 000	6 263 927

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde är kr 114 406 730 per den 31 december 2019.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång 2019-12-31. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder från balansräkningen 2018-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har löpande fastighetsunderhåll utförts i normal omfattning

Ytterligare åtgärder som genomförts under verksamhetsåret

- Takomläggning av hus 17, 19 och 25. Vilket var de sista tre husen.
- Energideklaration och OKV besiktning har utförts.
- Källargolv i 25 har slipats och belagts med dammbindande lack.
- Kantstenar mellan asfalt och gräsytor har tagits bort som en förberedelse inför omasfaltering.
- En tvättmaskin har bytts.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning (tkr)	7 013	6 954	6 848	6 819
Resultat efter finansiella poster (tkr)	590	755	-159	-4
Soliditet, %	14	12	9	9

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 321 023	3 184 984	273 700	-2 008 298
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till fond för yttre underhåll		359 298		-359 298
Årets resultat				590 133
Vid årets slut	1 321 023	3 544 282	273 700	-1 777 463

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 777 463 behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-2 367 596
årets resultat	590 133
Totalt	-1 777 463
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	400 689
balanseras i ny räkning	-2 178 152
Summa	-1 777 463

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	3	7 013 335	6 954 349
Övriga rörelseintäkter	4	86 412	339 172
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		7 099 747	7 293 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-5 105 843	-5 118 459
Övriga externa kostnader	6	-223 457	-266 577
Personalkostnader	7,8	-629 413	-609 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-337 599	-335 276
Summa rörelsekostnader		-6 296 312	-6 329 633
Rörelseresultat		803 435	963 888
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	-	1 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-213 302	-188 819
Summa finansiella poster		-213 302	-187 602
Resultat efter finansiella poster		590 133	776 286
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		590 133	776 286
Skatter			
Årets resultat		590 133	776 286

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	21 603 706	21 927 680
Inventarier, verktyg och installationer	13	138 284	85 488
Summa materiella anläggningstillgångar		21 741 990	22 013 168
Summa anläggningstillgångar		21 741 990	22 013 168
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 121	1 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		232 304	226 847
Summa kortfristiga fordringar		233 425	228 004
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 017 863	1 462 427
Summa kassa och bank		2 017 863	1 462 427
Summa omsättningstillgångar		2 251 288	1 690 431
SUMMA TILLGÅNGAR		23 993 278	23 703 599

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 321 023	1 321 023
Fond för yttre underhåll		3 544 282	3 184 984
Reservfond		273 700	273 700
Summa bundet eget kapital		5 139 005	4 779 707
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 367 596	-2 784 583
Årets resultat		590 133	776 286
Summa fritt eget kapital		-1 777 463	-2 008 297
Summa eget kapital		3 361 542	2 771 410
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	18 509 113	19 025 113
Summa långfristiga skulder		18 509 113	19 025 113
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	516 000	516 000
Leverantörsskulder		513 879	316 910
Skatteskulder		5 285	20 450
Övriga skulder		360 123	352 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		727 336	701 644
Summa kortfristiga skulder		2 122 623	1 907 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 993 278	23 703 599

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	590 133	776 286
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	337 599	335 276
	927 732	1 111 562
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	927 732	1 111 562
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 421	60 633
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	215 546	-65 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 137 857	1 106 360
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 421	-38 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 421	-38 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-516 000	-508 338
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-516 000	-508 338
Årets kassaflöde	555 436	559 897
Likvida medel vid årets början	1 462 427	902 530
Likvida medel vid årets slut	2 017 863	1 462 427

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	6 542 437	6 495 414
Hysesintäkter lokaler	146 985	147 301
Hysesintäkter garage, parkering, motorvärmare	323 913	311 634
Summa	7 013 335	6 954 349

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fakturerad vattenskada	-	254 417
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	39 759	51 823
Övriga intäkter	46 653	32 932
Summa	86 412	339 172

Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ei	761 004	738 543
Fjärrvärme	993 588	1 119 366
Vatten och avlopp	854 342	609 526
Ventilation	171 875	187 500
Renhållning, städning	227 357	309 532
Fastighetsunderhåll	1 478 552	1 507 698
Digital TV	143 937	142 122
Fastighetsskatt	248 343	243 562
Fastighetsförsäkring	207 954	260 610
Övriga fastighetskostnader	18 891	-
	5 105 843	5 118 459

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kameral förvaltning	96 547	107 074
Revisionsarvode	10 625	10 875
Förbrukningsmaterial	44 928	51 295
Övriga kostnader	71 357	97 333
	223 457	266 577

Not 7 Anställda och personalkostnader

Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 8 Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Löner	271 241	248 034
Sociala kostnader	112 792	117 272
Moms på lönekostnader	86 870	86 638
Pensionskostnader	9 198	9 189
Övriga kostnader	9 312	8 188
	629 413	609 321

Not 9 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	323 902	323 902
Inventarier, verktyg och installationer	13 697	11 374
Summa	337 599	335 276

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter, övriga	-	1 217
Summa	-	1 217

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, övriga	213 302	188 819
Summa	213 302	188 819

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 397 399	32 397 399
	32 397 399	32 397 399
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 469 719	-10 145 745
-Årets avskrivning enligt plan	-323 974	-323 974
	-10 793 693	-10 469 719
Redovisat värde vid årets slut	21 603 706	21 927 680
Taxeringsvärde byggnader:	95 603 000	84 986 000
Taxeringsvärde mark:	37 960 000	34 780 000
Vid årets slut	133 563 000	119 766 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 218 579	1 180 454
-Nyanskaffningar	66 421	38 125
Vid årets slut	1 285 000	1 218 579
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 133 091	-1 121 789
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-13 625	-11 302
Vid årets slut	-1 146 716	-1 133 091
Redovisat värde vid årets slut	138 284	85 488

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	516 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	2 064 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	<u>16 445 113</u>
	19 025 113

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>22 705 200</u>	<u>22 705 200</u>
	22 705 200	22 705 200

Underskrifter

Norrtälje 2020-05-10



Stefan Berg
Styrelseordförande

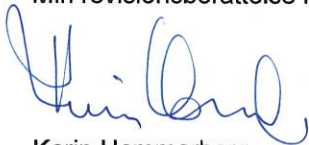


Helen Lindberg

Mirza Sendic



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riddarsporren
Org.nr 714400-2784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riddarsporren för räkenskapsåret 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Riddarsporren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

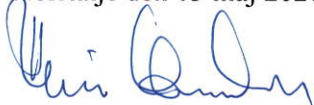
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Norrtälje den 13 maj 2020



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor