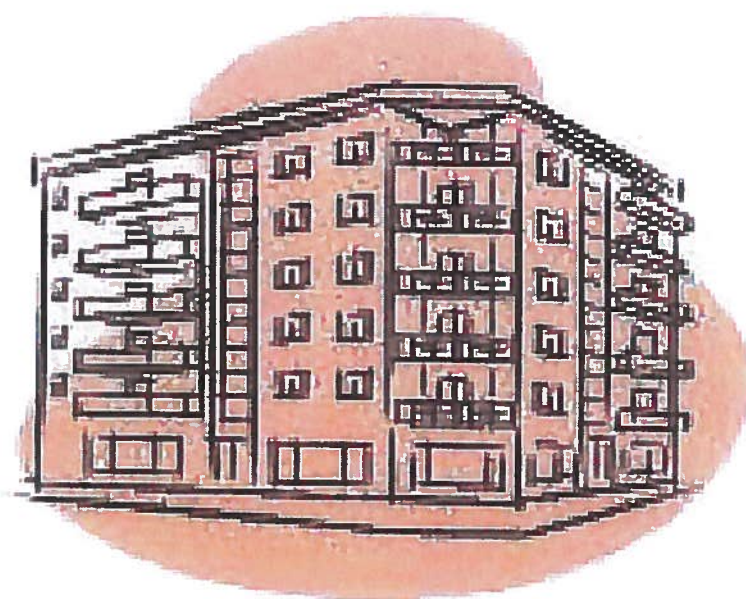


Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Riddarsporren 24

Org.nr 769604-5397



BRF Riddarsporren 24

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	18

Kontaktinformation

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

E-post adress: styrelsen@riddaren24.se Hemsida: www.riddaren24.se

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

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Riddarsporren 24 i Stockholms kommun förvärvades 2010-09-21.

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

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

Tomträttsavgälden som löper i 10-års perioder är per 2014-12-31, 2 795 900 kr. Avtalet gäller till och med 2018.

Lägenheter och lokaler.

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med totalt 20 portuppgångar och 234 lägenheter. Fastigheten inrymmer även fyra större kommersiella lokaler samt ett större underjordiskt garage i tre våningsplan med totalt 338 parkeringsplatser. Samtliga kommersiella lokaler och garaget är fullt uthyrda till externa hyresgäster med kommunal anknäpning och består av två stycken förskolor, ett gruppboende, ett kontor för hemtjänstpersonal samt ett parkeringsbolag. I tillägg till ovan finns det en föreningslokal i markplan som i dagsläget disponeras av föreningens styrelse, olika arbetsgrupper och entreprenörer.

Föreningen tillhandahåller även ett personalutrymme i källarplan som nyttjas av föreningens tekniska förvaltare, städpersonal och trädgårdsmästare. I fastigheten finns även ett mindre antal förrådsutrymmen som huvudsakligen är uthyrda till privatpersoner.

Den totala ytan uppgår till 28.747 m², varav 18.553 m² utgör lägenhetsyta där ca 2.335 m² utgör yta för hyresrätterna, 1.925 m² lokalyta, 269 m² förråd samt cirka 8.000 m² garage.

Lägenhetsfördelning:

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

Av dessa lägenheter är 199 upplåtna med bostadsrätt och 35 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt f.n. bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

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
Garagerenovering	2011
Skalskydd och IT	2011
Våtrumsbesiktning	2011
Takfläktar/ventilation	2011
Ny undercentral	2011
Aptus låssystem	2012
Byte av tre hissar	2012
Renovering av samtliga badrum i hyreslägenheter	2012/13
Byte av maskinpark i tvättstugorna samt renovering av ytskikt	2012
Rörmärkning i källargångar	2012
Underhållsplan	2013
Renovering av trapphus	2013/14
Obligatorisk ventilationskontroll	2013
Installerat fallskydd på takmonterade rökluckor	2013
Renovering av källargångar	2014
Byte av källardörrar och Aptus installation	2014
Stamrensning	2014
Byte av maskinpark samt renovering av ytskikt tvättstugan 17 gården	2014

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt städning av gemensamma utrymmen har föreningen tecknat avtal med Fastighetsägarna. Avtalet började gälla den 1 februari 2014. Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll på mark sköts av Två Smälänningar AB, för taksikotning ansvarar DB Tak. Föreningen har anlitat företaget Initial att regelbundet leverera rena entrémattor.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades under 2010. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-04.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 307 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 39. Antalet medlemmar som avgått under året är 32. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 314. Under året har 21 överlåtelse skett och 3 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 35 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-04-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Karl Hallding flyttade från föreningen i juni 2014. Robert Boström flyttade från föreningen augusti 2014. Nils Thuresson flyttade från föreningen december 2014. Dessa tre ledamöter har i samband med flyttet utträtt ur styrelsen.

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

Valberedningen består av Eva Söderberg och Britt Schönning, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 19 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Styrelsen har under året anordnat två extra föreningsstämmor. Den första avsåg om vi skulle gå vidare med detaljplaneändring av en förändring av taken. Stämman beslöt att avslå förslaget. Den andra avsåg förändring av styrelsens sammansättning. Stämman beslöt att avslå förslaget.

Föreningens firma tecknats av två styrelseledamöter i förening.

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

Samfällighet sopsug har haft fem möten som representerats av en styrelseledamot.

Händelser under räkenskapsåret

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

Renovering av trapphus

Renoveringen av trapphusen inkl. byte till akustikstyrd belysning i samtliga trapphus slutfördes under mars 2014.

Renovering av källargångar

Ytskiktet i källargångarna har renoverats, och belysningen har bytts ut till akustikstyrd belysning.

Skalskydd

Arbetet med att förstärka skalskyddet har fortsatt. Ett flertal källardörrar har bytts ut och försetts med Aptus system.

Projektledning för tak och fasadrenovering

Projektledare för att bistå styrelsen med att ta fram underlag och förslag till kommande renovering av tak och fasader har upphandlats.

Stamspolning

Under våren genomförde företaget RangSells en stamspolning med efterföljande filmning och analys av fastighetens samtliga avloppstammar. Resultatet av åtgärden och den efterföljande analysen var positiv och i slutrapporten fanns inga identifierade brister eller renoveringsbehov på stammarna utöver normalt löpande underhåll.

Förråd

Under året har tre utrymmen i fastigheten iordningsstälts till förråd med avsikt att hyras ut till medlemmar eller andra intresserade.

Trygghetsjour

Avtal om trygghetsjour har tecknats med Securitas.

Uppsägning av hyresavtal

Under året har Norrmalms stadsdelsnämnd sagt upp hyresavtalet för gruppbestaden i 17 A och B, totalt 240 kvadratmeter. Ytan som blir ledig oktober 2015 kommer att renoveras och omvandlas till två eller tre lägenheter som föreningen därefter kommer att sälja.

Myndighetskontroller

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

Garagerenovering

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

Föreningens ekonomi

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

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Nytt avtal om fastighetsförvaltning
- Nytt serviceavtal om taksikotning
- Nytt serviceavtal avseende vinterunderhåll/snöröjning på mark
- Förlängt avtalet med Deloitte

Fastighetslån

Föreningen hade vid räkenskapsårets början en ingående banksskuld om 157 000 000 kr. I slutet av mars 2014 och i slutet av april 2014 amorterades 5 000 000 kr respektive 4 000 000 kr. Räntebärande skulder uppgick därmed vid årets slut till totalt 148 000 000 kr.

Överskottslikviditet

Styrelsen har arbetat aktivt med att placera överskottslikviditet i räntebärande placeringar via olika former av inlåningskonton. Under året erhöll föreningen inlåningsräntor på totalt 187 644 kr. Överskottslikviditeten kommer löpande att användas för pågående och planerade arbeten i fastigheten.

Kommentarer till ekonomin

Föreningens resultat för år 2014 blev -6 611 290 kr, resultatet för år 2013 var -4 827 601 kr. Ökningen av det negativa resultatet som är 1 783 689 kr mellan år 2013 och 2014 kan främst förklaras av ökade avskrivningar samt ökade kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2014 ingår avskrivningar med 5 263 392 kr, Exkluderar man dem blir resultatet -1 347 898 kr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 1 347 898 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

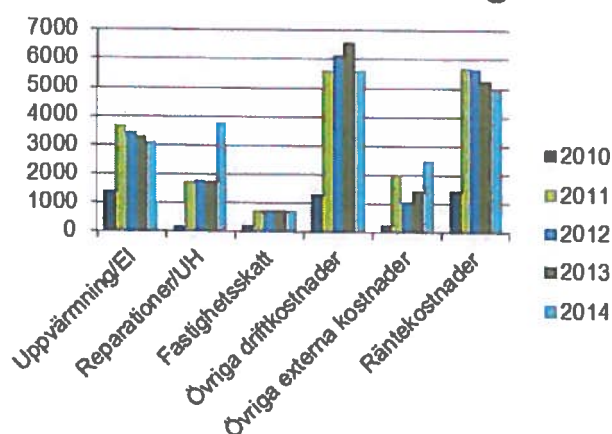
Tittar man på föreningens totala kassaflöde inklusive investerings- och finansieringsverksamheten gör föreningen ett positivt kassaflöde med 6 025 164 kr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit tre lägenheter som har inbringat 16 635 000 kr. Totalt har föreningen amorterat 9 000 000 kr och lagt ner 347 409 kr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den var under år 2014 på 4 934 060 kr. Vilket är en minskning med 296 653 kr mot 2013 års räntekostnad. Anledningen till det är att föreningen amorterade av 9 000 000 kr under första kvartalet 2014. Andra stora kostnadsposter för föreningen är fjärrvärme kostnaden som för 2014 var på 2 724 826 kr samt tomträttsavgälden på 2 795 900 kr.

I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över drifts- och underhållskostnader, de underhållsåtgärder och investeringar vi genomfört under räkenskapsåret samt planerar att vidtaga under 2015 och framåt är ett led i det arbetet.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har minskat marginellt jämfört med tidigare år. En trend är att uppvärmning/el och räntekostnaderna minskar år från år. Däremot har reparations och underhållskostnaderna ökat i år som ett led av ändrat regelverk.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna höjdes med 2 % 1 januari 2014 i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	tkr
Renovering källargångar	379
Slut renovering trapphus	1 760

Händelser efter räkenskapsåret

Planerade investeringar och underhållsåtgärder på föreningens fastighet.

Tak, fasad och fönster

Renovering av tak planera att påbörjas under 2015.

Renovering av fasader och byte av fönster kommer att tas upp på stämmomöte för beslut under 2015.

Rökluckor

Huvudparten av alla rökluckor i garaget är sönderrostade och uppfyller inte sin ursprungliga funktion. Som fastighetsägare är man skyldig att underhålla dessa för att säkerställa ett fullgott brandskydd. Under 2016 har föreningen för avsikt att börja handla upp en entreprenad i syfte att byta ut rökluckorna och därtill hörande styrutrustning så att vi säkerställer garagets brandskydd under lång tid framöver.

Hissar

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

Ventilation i garage

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

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet planeras löpande. Styrelsen bedömer att planerade underhållsåtgärder delvis skall täckas av medel från den löpande verksamheten samt tillgänglig likviditet. 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. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerade åtgärder	År
Hissar	2015 - 2022
Översyn av ventilation i garaget	2016 - 2018
Byte av rökluckor i garaget	2016 - 2017
Tak	2015 - 2016
Fasad	2015 - 2016
Grindar	2015 - 2016
Fönsterbyte	2015 - 2016
Energiöversyn	2017 - 2019

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	19 016	17 443	16 858	16 396	4 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 611	-4 828	-4 459	-4 518	-759
Avskrivningar, tkr	5 263	3 719	3 366	2 931	810
Soliditet, %	76	74	73	73	70
Kassalikviditet, %	588	417	583	982	683
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	475	465	456	443	443
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 126	9 885	10 551	10 840	12 250
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 102	29 243	29 049	29 050	29 000
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,24	3,24	3,38	3,36	2,9
Fastighetens belåningsgrad, % *	24,4	26,2	27,7	29,4	31

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	- 16 842 481
Årets förlust	- 6 611 290
	<hr/>
	- 23 453 771
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	742 200
Ur yttre fond disponeras	-2 139 411
I ny räkning överföres	- 22 056 560
	<hr/>
	- 23 453 771

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

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	19 016 150	17 443 128
Övriga rörelseintäkter	2	155 623	168 523
		<u>19 171 773</u>	<u>17 611 651</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-13 281 016	-12 366 223
Övriga externa kostnader	4	-2 149 845	-1 037 939
Personalkostnader	5	-342 481	-399 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 263 392	-3 718 599
		<u>-21 036 734</u>	<u>-17 522 409</u>
Rörelseresultat		-1 864 961	89 242
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		188 042	314 133
Räntekostnader		-4 934 371	-5 230 976
		<u>-4 746 329</u>	<u>-4 916 843</u>
Resultat efter finansiella poster		-6 611 290	-4 827 601
Årets resultat		-6 611 290	-4 827 601



BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	605 798 269	598 476 100
Inventarier	7	145 874	5 102
Installationer	8	2 253 295	121 866
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	9	0	15 205 170
		<u>608 197 438</u>	<u>613 808 238</u>
Summa anläggningstillgångar		608 197 438	613 808 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 322	20 236
Övriga fordringar		582 969	241 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	932 963	990 622
		<u>1 527 254</u>	<u>1 252 814</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		15 085 735	15 022 192
		<u>15 085 735</u>	<u>15 022 192</u>
Kassa och bank		9 852 299	3 890 678
Summa omsättningstillgångar		26 465 288	20 165 684
SUMMA TILLGÅNGAR		634 662 726	633 973 922

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	11	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	503 332 738	486 697 738
Yttre fond	2 279 175	1 536 975
	<u>505 611 913</u>	<u>488 234 713</u>
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-16 842 481	-11 272 681
Årets resultat	-6 611 290	-4 827 601
	<u>-23 453 771</u>	<u>-16 100 282</u>
Summa eget kapital	<u>482 158 142</u>	<u>472 134 431</u>
Långfristiga skulder	12	
Skulder till kreditinstitut	148 000 000	157 000 000
Summa långfristiga skulder	<u>148 000 000</u>	<u>157 000 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	143 031	952 386
Aktuell skatteskuld	61 900	30 177
Övriga skulder	500 340	954 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 799 313	2 902 365
Summa kortfristiga skulder	<u>4 504 584</u>	<u>4 839 491</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	634 662 726	633 973 922
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	202 000 000	202 000 000
	<u>202 000 000</u>	<u>202 000 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 864 961	89 242
Avskrivningar	5 263 392	3 718 599
Erhållen ränta mm	188 042	314 133
Erlagd ränta	-4 934 371	-5 230 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 347 898	-1 109 002
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	8 914	-7 996
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-283 354	-171 216
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-809 355	-636 850
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	474 448	411 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 957 245	-1 513 847
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-12 357 689	-2 274 718
Förvärv av inventarier	-159 075	0
Förvärv av installationer	-2 340 998	0
Omklassificeringar från pågående tidigare år	15 205 171	0
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgå	0	-8 626 130
Kassaflöde från investeringsverksamheten	347 409	-10 900 848
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	7 532 041	6 593 035
Inbetalda upplåtelseavgifter	9 102 959	5 586 965
Amortering långfristiga lån	-9 000 000	-9 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 635 000	2 880 000
Förändring av likvida medel	6 025 164	-9 534 695
Likvida medel vid årets början	18 912 870	28 447 565
Likvida medel vid årets slut	24 938 034	18 912 870

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift 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 1 217 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode inkl sociala avgifter är utbetalt med 342 481 kronor.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Arsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	7 667 781	7 393 422
	Hyresintäkter bostäder	2 893 201	3 048 964
	Hyresintäkter lokaler	8 075 119	6 651 445
	Hyresintäkter förråd	116 803	116 283
	Övriga ersättningar från hyresgäster	242 999	252 936
	Överlåtelseavgifter	18 879	18 856
	Rabatt bostäder	0	-45 057
	Övriga intäkter	1 368	6 279
		<u>19 016 150</u>	<u>17 443 128</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Övriga fakturerade kostnader	5 390	7 938
	Övriga intäkter	1 000	1 900
	Försäkringsersättningar	149 233	158 685
		<u>155 623</u>	<u>168 523</u>
Not 3	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	394 873	707 815
	Städ	270 143	372 386
	Snöröjning/sandning	202 729	279 451
	Teknisk förvaltning	126 472	289 836
	Yttre skötsel	480 336	521 426
	Reparationer och underhåll	1 196 708	1 375 975
	Planerat underhåll	2 139 411	0
	El	393 184	462 999
	Fjärrvärme	2 724 826	2 854 205
	Vatten / renhållning	801 001	817 954
	Tomträttsavgäld	2 795 900	2 795 900
	Fastighetsförsäkring	244 969	226 768
	Fastighetsskatt / avgift	742 778	741 140
	Bredband / Kabel-Tv	150 648	150 653
	Övriga driftkostnader	617 038	769 715
		<u>13 281 016</u>	<u>12 366 223</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Övriga externa kostnader	2014	2013
Mäklararvoden och övriga försäljingskostnader	588 932	251 413
Ekonomisk förvaltning	289 051	284 411
Revision	33 246	33 384
Styrelse och årsstämokostnader	14 877	8 293
Kostnader för extrastämmor	15 850	0
It-tjänster	1 235	5 541
Inkassokostnader	5 935	5 843
Konsultarvoden	1 026 177	378 402
Advokat och juridiska kostnader	157 654	50 129
Övriga externa kostnader	16 888	20 523
	<u>2 149 845</u>	<u>1 037 939</u>
Not 5 Personal	2014	2013
Arvoden till förtroendevalda:		
Styrelsearvode	260 600	304 100
Sociala kostnader	81 881	95 548
	<u>342 481</u>	<u>399 648</u>
Not 6 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	609 238 122	606 963 404
Omklassificeringar pågående arbeten	12 357 689	2 274 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	621 595 811	609 238 122
Ingående avskrivningar	-10 762 022	-7 067 189
Årets avskrivningar	-5 035 520	-3 694 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 797 542	-10 762 022
Utgående redovisat värde	605 798 269	598 476 100
Redovisat värde byggnader	567 576 000	570 475 931
Redovisat värde fastighetsförbättringar	38 222 269	28 000 169
	<u>605 798 269</u>	<u>598 476 100</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	494 800 000	494 800 000
varav byggnader:	228 000 000	228 000 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Inventarier	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	26 318	26 318
	Inköp	159 075	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 393	26 318
	Ingående avskrivningar	-21 216	-13 904
	Årets avskrivningar	-18 303	-7 312
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 519	-21 216
	Utgående redovisat värde	145 874	5 102
Not 8	Installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	164 538	164 538
	Inköp	2 340 998	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 505 536	164 538
	Ingående avskrivningar	-42 672	-26 218
	Årets avskrivningar	-209 569	-16 454
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 241	-42 672
	Utgående redovisat värde	2 253 295	121 866
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	15 205 170	6 579 039
	Inköp	3 279 828	10 900 849
	Omklassificeringar	-18 484 998	-2 274 718
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 205 170
	Utgående redovisat värde	0	15 205 170
<p>Ingående värde för badrumsrenovering på 8 066 200 kr har lagts till på byggnadsvärdet som en fastighetsförbättring, likaså ingående för trapphusrenovering på 4 291 489 kr. Ny armatur i trapphus och källargångar har tagits upp som en ny installation. Övriga tillkommande kostnader under året samt ingående har kostnadsförts i år.</p>			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsförsäkring Folksam	164 340	162 799
	Tomträttsavgäld	698 975	698 975
	Kabel-Tv / Bredband	37 644	37 663
	Ekonomisk förvaltning	0	70 303
	Övr upplupna kostnader och upplupen ränteintäkt	32 004	20 882
		932 963	990 622

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	464 441 266	22 256 472	1 536 975	-11 272 681	-4 827 601
Ökning av insatskapital	7 532 041	9 102 959			
Resultatdisp. enl. beslut fg.års föreningsstämma:				-4 827 601	4 827 601
Avsättn. till yttre fond			742 200	-742 200	
Årets förlust					-6 611 290
Belopp vid årets utgång	471 973 307	31 359 431	2 279 175	-16 842 482	-6 611 290

Not 12 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Lån SEB	148 000 000	157 000 000
	148 000 000	157 000 000

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SEB	2019-11-28	1,66	0	19 000 000
SEB	2016-06-28	2,84	0	29 000 000
SEB	2015-09-28	3,47	0	50 000 000
SEB	2018-09-28	3,88	0	50 000 000
Summa långfristiga skulder			0	148 000 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	3 136 872	2 348 695
	Upplupna räntor	26 745	28 718
	Upplupen el	40 081	44 022
	Upplupen fjärrvärme	431 422	390 014
	Övr upplupna kosnader	164 193	90 916
		<hr/> 3 799 313	<hr/> 2 902 365

Stockholm 2015-04-08

Gun Lidholm

Gunilla Häll

Bahtiyar Celic

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2015.

Joakim Mattsson

Revisor BoRevision Sverige AB

Min
~~Vår~~ revisionsberättelse avviker
från standardutformningen.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Upplysning av särskild betydelse

Åtgärder enligt not 7 och 8 har under året av styrelsen bedömts vara tillkommande utgifter som enligt tillämpat regelverk (BFNAR 2009:1) kan redovisas som tillgång och har aktiverats. Om en åtgärd ska redovisas som kostnad eller om den kan anses vara värdehöjande förbättringar och därmed redovisas som tillgång kan vara en fråga om bedömning. Enligt min bedömning är det osäkert hur stor del av utgifterna som avser värdehöjande förbättringar enligt tillämpat regelverk och hur stor del som egentligen bör redovisas som kostnad.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

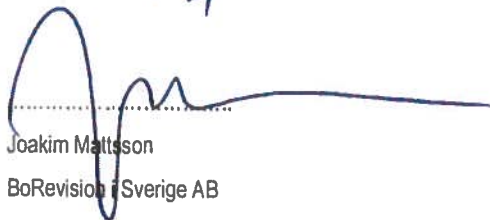
Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Stockholm den 9/14 2015



Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB