

Årsredovisning för
Brf Riddarsporren
714400-2784

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Kassaflödesanalys	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Riddarsporren, 714400-2784, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har löpande fastighetsunderhåll utförts i normal omfattning

Ytterligare åtgärder som genomförts under verksamhetsåret

- Två gamla tvättmaskiner har ersatts med nya.
- Fastighetsskötaren Daniel Nells anställning avslutades och Tobias Olsson anställdes efter sommaren på 50 % som fastighetsskötare och Leif Lindberg på 25 % som lokalstädare.
- Aggregaten i torkrummen är bytta.
- Takreovering av hus 15, 21 och 23.

Ekonomi

Lånen per bokslutsdagen:

	Ränta	Bunden tom	Amorteringar 2018	Lånebelopp
Swedbank hypotek	0,867	Rörligt	45 837	Avslutat
Swedbank hypotek	1,130	2018-11-27		Avslutat
Roslagens sparbank	0,867	Rörligt	466 668	Avslutat
Roslagens sparbank	0,760	2019-12-15	0	6 552 593
Roslagens sparbank	1,484	2022-12-12	0	6 552 593
Roslagens sparbank	0,867	Rörligt	0	6 435 927

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning (tkr)	6 954	6 848	6 819	6 604
Resultat efter finansiella poster (tkr)	755	-159	-4	-915
Soliditet, %	12	9	9	9

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 321 023	2 825 686	273 700	-2 425 285
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till fond för yttre underhåll		359 298		-359 298
Årets resultat				776 286
Vid årets slut	1 321 023	3 184 984	273 700	-2 008 297

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 008 297 behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-2 784 583
årets resultat	776 286
Totalt	-2 008 297
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	359 298
balanseras i ny räkning	-2 367 595
Summa	-2 008 297

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	3	6 954 349	6 848 131
Övriga rörelseintäkter	4	339 172	152 836
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		7 293 521	7 000 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-4 857 849	-5 459 184
Övriga externa kostnader	6	-527 187	-442 964
Personalkostnader	7,8	-609 321	-696 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-335 276	-356 792
Summa rörelsekostnader		-6 329 633	-6 955 253
Rörelseresultat		963 888	45 714
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 217	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-188 819	-204 420
Summa finansiella poster		-187 602	-204 417
Resultat efter finansiella poster		776 286	-158 703
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		776 286	-158 703
Skatter			
Årets resultat		776 286	-158 703

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	21 927 680	22 251 654
Inventarier, verktyg och installationer	13	85 488	58 665
Summa materiella anläggningstillgångar		22 013 168	22 310 319
Summa anläggningstillgångar		22 013 168	22 310 319
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 452
Övriga fordringar		1 157	2 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		226 847	283 326
Summa kortfristiga fordringar		228 004	288 638
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 462 427	902 530
Summa kassa och bank		1 462 427	902 530
Summa omsättningstillgångar		1 690 431	1 191 168
SUMMA TILLGÅNGAR		23 703 599	23 501 487

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 321 023	1 321 023
Fond för yttre underhåll		3 184 984	2 825 686
Reservfond		273 700	273 700
Summa bundet eget kapital		<u>4 779 707</u>	<u>4 420 409</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 784 583	-2 266 582
Årets resultat		776 286	-158 703
Summa fritt eget kapital		<u>-2 008 297</u>	<u>-2 425 285</u>
Summa eget kapital		<u>2 771 410</u>	<u>1 995 124</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>19 025 113</u>	<u>19 932 784</u>
Summa långfristiga skulder		19 025 113	19 932 784
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	516 000	116 667
Leverantörsskulder		316 910	366 023
Skatteskulder		20 450	21 310
Övriga skulder		352 072	363 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>701 644</u>	<u>705 733</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 907 076</u>	<u>1 573 579</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 703 599</u>	<u>23 501 487</u>

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	776 286	-158 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	335 276	356 792
	<u>1 111 562</u>	<u>198 089</u>
Betald skatt		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 111 562	198 089
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	60 634	-197 299
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-65 835	-30 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 106 361	-29 272
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 125	-67 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 125	-67 200
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-508 338	-166 661
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-508 338	-166 661
Årets kassaflöde	559 898	-263 133
Likvida medel vid årets början	<u>902 529</u>	<u>1 165 663</u>
Likvida medel vid årets slut	1 462 427	902 530

Not 3 Nettoomsättning

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	6 386 970	6 269 930
Hysesintäkter lokaler	41 382	36 130
Hysesintäkter garage, parkering, motorvärmare	417 553	431 967
Hysesintäkter bostäder	108 444	110 104
Summa	6 954 349	6 848 131

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Fakturerad vattenskada	254 417	75 449
Försäkringsersättningar		-
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	51 823	68 287
Övriga intäkter	32 932	9 100
Summa	339 172	152 836

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fjärrvärme	1 119 366	1 017 858
Vatten och avlopp	609 526	1 091 967
El	738 543	665 545
Ventilation	187 500	193 750
Renhållning, städning	309 532	206 310
Fastighetsunderhåll	1 507 698	1 940 806
Digital TV	142 122	103 053
Fastighetsskatt	243 562	239 895
	4 857 849	5 459 184

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Försäkringspremier	260 610	215 119
Kameral förvaltning	107 074	93 053
Revisionsarvode	10 875	10 888
Förbrukningsmaterial	51 295	25 062
Övriga kostnader	97 333	98 842
	527 187	442 964

Not 7 Anställda och personalkostnader

Personal

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 8 Löner och ersättningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Löner	248 034	293 522
Sociala kostnader	117 272	135 070
Moms på lönekostnader	86 638	101 980
Pensionskostnader	9 189	13 903
Övriga kostnader	8 188	11 838
	609 321	696 313

Not 9 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	323 902	323 902
Inventarier, verktyg och installationer	11 374	32 890
Summa	335 276	356 792

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 217	3
Summa	1 217	3

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, övriga	188 819	204 420
Summa	188 819	204 420

Not 12 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 397 399	32 390 199
-Nyanskaffningar		7 200
	32 397 399	32 397 399
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 145 745	-9 821 843
-Årets avskrivning enligt plan	-323 974	-323 902
	-10 469 719	-10 145 745
Redovisat värde vid årets slut	21 927 680	22 251 654
Taxeringsvärde byggnader:	84 986 000	84 986 000
Taxeringsvärde mark:	34 780 000	34 780 000
Vid årets slut	119 766 000	119 766 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 180 454	1 120 454
-Nyanskaffningar	38 125	60 000
Vid årets slut	1 218 579	1 180 454
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 121 789	-1 088 899
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-11 302	-32 890
Vid årets slut	-1 133 091	-1 121 789
Redovisat värde vid årets slut	85 488	58 665

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31
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	16 961 113
	19 541 113

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>22 705 200</u>	<u>22 705 200</u>
	22 705 200	22 705 200

Underskrifter

Norrtälje 2019-05-03



Stefan Berg
Styrelseordförande



Helen Lindberg

Mirza Sendic



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-06



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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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 2018 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 2019-05-06

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor