

# Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31  
Brf Riddarsporren 24



*BRF Riddarsporren 24*



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14
Kassaflödesanalys	15
Tilläggsupplysningar	16
Underskrifter	19

### Kontaktinformation

Postadress: Hagagatan 15 A -21, Frejagatan 59-61, 113 47 STOCKHOLM  
E-post adress:: [styrelsen@riddaren24.se](mailto:styrelsen@riddaren24.se) Hemsida: [www.riddaren24.se](http://www.riddaren24.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)  
Mail: [backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)  
[www.deloitte.se](http://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

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-09-21 fastigheten Riddarsporren 24 i Stockholms kommun.

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

### Tomträtt

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

Tomträttsavgälden som löper i 10-års perioder är per 2012-01-01, 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. Vid räkenskapsårets slut uppläts 192 lägenheter med bostadsrätt och 42 med hyresrätt. 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 anknytning 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 29.054 m<sup>2</sup>, varav 19.043 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta, 1.679 m<sup>2</sup> lokalyta, 332 m<sup>2</sup> förråd samt cirka 8.000 m<sup>2</sup> garage.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	9 st
2 rum och kök	53 st
3 rum och kök	108 st
4 rum och kök	36 st
<u>5 rum och kök</u>	<u>28 st</u>
Totalt	234 st

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt f.n. bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

### 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.

Genomförd och pågående åtgärd	År
Garagerenovering	2011
Skalskydd och IT	2011
Våtrumsbesiktning	2011
Takfläktar / Ventilation	2011
Ny undercentral	2011

Styrelsen bedömer att planerade investeringar och underhållsåtgärder skall täckas av medel från den löpande verksamheten samt tillgänglig likviditet.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Badrumsrenovering hyresrätter	2011 - 2012
Hissar	2012 - 2022
Fönsterrenovering	2012 - 2013
Tvättstugor	2012 - 2013
Trapphus	2013

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med Flodafors Fastighets AB om teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, samt städning av gemensamma utrymmen. Vinterunderhåll på mark sköts av Två Smälänningar AB, för takskottning ansvarar DB Tak. Föreningen har anlitat företaget Initial att regelbundet leverera rena entrémattor.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-23 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-04.

### Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 296 (267) medlemmar. Under året har 29 (12) överlåtelser skett och 13 (2) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid tillträdet i september 2010 hade föreningen tio tomma hyresrätter och under 2011 tillkom ytterligare en. Samtliga elva har under slutet av 2010 och början av 2011 upplåtits till bostadsrätt och sålts via fastighetsmäklare på öppna marknaden. Under verksamhetsåret har föreningen erlagt totalt 393 200 kr i mäklararvoden som är hänförliga till dessa försäljningar. I tillägg har 8 lägenheter upplåtits från hyresrätt till bostadsrätt via den s.k. sexmånadersregeln som löpte ut den 21 mars 2011.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-04-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gun Lidholm	ledamot/ordf
Gunilla Häll	ledamot/kassör
Martin Paulsson	ledamot
Nils Thuresson	ledamot
Bahtiyar Celic	ledamot
Karl Halding	ledamot
Claes-Göran Johansson	ledamot
Andreas Melchert	suppleant
Erik Ritzell	suppleant

### Revisor

Vid senaste årsmötet valdes Susanne Gustafsson, BoRevision till revisor och Jörgen Götehed, BoRevision till revisorssuppleant. Formellt väljs revisorerna för ett år.

### Valberedning

Eva Söderberg	sammankallande
Jens Edström	

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 22 protokollförda styrelsemöten och en heldags workshop. Föreningens firma tecknats av två styrelseledamöter i förening.

### Händelser under året

Vid fjolårets stämma beslutades det via en motion på stämman att ändra öppettiderna i föreningens tvättstugor till att innefatta söndagar vilket styrelsen har ombesörjt.

Eftersom föreningen saknar ett separat rum för grovsopor har vi under året dels beställt tre stycken stora containers i samband med vårstädningen i maj och dels anlitat Aktiv



Transport som kommit med lastbil vid ett par tillfällen och hämtat grovsopor.

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.

### **Utförda eller pågående investeringar, renoveringar eller underhållsåtgärder**

#### **Garagerenovering**

En extern konsult tog under början av 2011 fram ett upphandlingsunderlag i syfte att handla upp en entreprenad gällande renovering och reparation av garaget. I konkurrens med ett flertal offerter beslutades det att anlita E-schakt Entreprenad AB att via en totalentreprenad renovera garaget. Entreprenaden startade 2011-04-01 och avslutades huvudsakligen 2012-02-01, under denna tidsperiod har garaget helt eller delvis varit avstängt vilket under 2011 har medfört hyresrabatter till Stockholm Parkering AB om totalt 2 056 096 kronor. Under februari och mars 2012 återstår endast mindre kosmetiska arbeten samt åtgärder på grund av slutbesiktningsanmärkningar. När allt är klart skall en slutuppgörelse mellan föreningen och E-schakt ske.

#### **Belysning i garage**

Separat upphandling i konkurrens med ett flertal elfirmor i syfte att ersätta huvuddelen av garagets armaturer med tillhörande elledningar och styrsystem för belysning. Företaget Elvisionen AB kontrakterades under sommaren 2011 och har löpande under garageentreprenaden installerat nya armaturer, nödbelysning samt reparerat skador på el-relaterad utrustning i garaget.

#### **Skalskydd och IT**

Under 2011 har vi haft ett större antal inbrott eller inbrottsförsök där vi i vissa fall misstänker att obehöriga nycklar använts. Med detta i beaktande samt i syfte att minska föreningens löpande kostnader för reparation av dörrar, portar, lås, porttelefoni och nyckelhantering har föreningen vid en upphandling i konkurrens med flertalet lås- och säkerhetsfirmor kontrakterat Säkerhetsintegrering AB i syfte att förbättra fastighetens skalskydd. Samtliga 31 entrépartier med tillhörande portar har bytts ut till nya, därutöver har 6 stycken dörrar bytts ut eftersom de var gamla och slitna. De nya portarna håller ute kylan bättre, stänger tystare samt har ett bättre inbrottskydd än de gamla. Ett nytt elektroniskt låssystem (APTUS) har

installerats på totalt 53 stycken dörrar/portar vilket ger möjlighet att spärra förlorade nycklar och därmed hålla obehöriga utelåsta. APTUS-systemets övriga huvudsakliga funktionaliteter är porttelefoni, elektronisk informationstavla med möjlighet att boka tvättstugor, visa namnregister i porten, tillgång till föreningens hemsida mm. Systemet kan på sikt byggas ut och innefatta fler gemensamma dörrar.

#### **Våtrumsbesiktning och badrumsrenoveringar**

Under året har samtliga 234 lägenheter fuktmäts av Ovento AB i syfte att identifiera fuktskador men även potentiella källor till framtida fuktskador. Resultatet av mätningarna visade på att drygt 1/3 av alla lägenheter visade tecken på fuktskador, huvudsakligen kopplade till badrumsgolv. Baserat på resultaten har föreningen handlat upp Areada AB som skall renovera badrummen i 38 av föreningens totalt 42 hyresrätter samt även erbjuda föreningens medlemmar ett attraktivt pris för badrumsrenovering.

#### **Ventilation bostäder**

Under sommaren 2011 bytte föreningen ut merparten av alla frånluftsfläktar kopplade till bostadsytorna i fastigheten, bytet ger en bättre ventilation samt lägre drifts- och underhållskostnader.

#### **Undercentraler och separation**

Fastigheten försörjs med värme, varm och kallvatten via två stycken undercentraler, en per huskropp. Dessa undercentraler har under 2011 ersatts med nya moderna anläggningar. De gamla undercentralerna härstammade från fastighetens byggår och hade sedan länge uppnått teknisk livslängd. I köpeavtalet med Svenska Bostäder ingick en överenskommelse om att föreningen skall förse fastigheten Riddarsporren 19 (Norrtullsgatan 12) med värme, varm- och kallvatten till dess en separation av systemen kunnat genomföras. Denna separation skedde i början av november 2011. Under tiden från tillträdet till separationens slutförande har föreningen debiterat Svenska Bostäder för leverans av värme, varm- och kallvatten enligt en i köpeavtalet förutbestämd beräkningsgrund.

Föreningen har under första halvåret anlitat en advokat i syfte att föra vår talan i en eventuell framtida tvist med Svenska Bostäder. Tvisten handlar om en paragraftolkning i köpeavtalet mellan föreningen och Svenska Bostäder avseende kostnader för separationsåtgärder i anslutning till ovan nämnd undercentralseparation. Svenska Bostäder

hävdar att föreningen skall bekosta hela byggnationen av en ny undercentral i fastigheten Riddarporren 19 till en kostnad av ca 600 000 kr plus mervärdesskatt, dock stipulerar avtalet att föreningen endast skall bekosta "separationsåtgärderna", dvs. rörarbeten i syfte att skilja systemen åt. Vår bedömning är att kostnaderna för separationsåtgärderna torde uppgå till max 25 000 kr. Föreningen har i brev från anlitad advokat förmedlat vår tolkning av avtalet till ansvarig tjänsteman på Svenska Bostäder. Inget svar på detta brev eller någon faktura har dock erhållits varför ärendet kan anses som pågående.

#### **Stamrensning**

Under januari och februari genomförde företaget Röranalys AB en stamrensning 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 med en rekommendation att göra en ny stamrensning om ca 5 år.

#### **Spolning av dagvattenbrunnar**

I syfte att underhålla vårt fastighetsspecifika avloppssystem för dagvatten har föreningen låtit genomföra en spolning av tak- och markbrunnar inom fastigheten. Åtgärden ledde inte till några ytterligare reparationsbehov.

#### **Fall- och inbrottsskydd innanför rökluckor belägna i markplan**

Föreningen har ett större antal rökluckor som under året har besiktigats och servats. I samband med besiktningen framkom det att rökluckorna saknar fallskydd. Föreningen har under året installerat fallskydd på de rökluckor som är belägna i markplan och där risk för personskada kan förekomma. Fallskydden fungerar även som inbrottsskydd.

#### **Nytt duschutrymme och ny toalett med duschkabin i tvättstugan 15c**

Med resultatet av våtrumsbesiktningen i beaktande uppkom ett behov av att erbjuda boende duschmöjligheter i samband med pågående och stundande badrumsrenoveringar. Under sommaren renoverades befintlig toalett i tvättstugan 15c samt nyinstallation av duschkabin, därutöver har ett gammalt städförråd beläget bredvid ovan nämnd toalett konverterats till ett nytt duschutrymme.

#### **Dörrbyte till tvättstugan i 15c**

Efter upprepade besök av obehöriga i tvättstugan har under sommaren en ny säkerhetsdörr installerats.

#### **Utbyte av glödlampor i gemensamma utrymmen**

I syfte att spara energi och förvaltartimmar har vi bytt ut merparten av alla glödlampor i gemensamma utrymmen såsom kallargångar och förråd till lågenergilampor.

#### **Nyplantering av träd vid Hagagatan 17E**

Under 2010 byggde vår fastighetsgranne Micasa Fastigheter en ny förskola i hörnet mot Frejgatan. I samband med detta sågades av misstag ett av föreningens träd ner. Efter förhandlingar med Micasa's förvaltare återplanterade de ett nytt träd under våren 2011.

#### **Målningsarbeten**

I princip alla stålbågar och handräcken längs Hagagränd och innergården på 15-huset har under sommaren 2011 målats om i svart lackfärg. Uppfräschning av ytiskt i fastighetsköttarlocal samt föreningslocal har också genomförts.

#### **Tak och takreparationer**

Under året har föreningen drabbats av ett par takläckage som orsakat vattenskador i bostäder belägna på översta våningsplanet i anslutning till takläckorna. Föreningen har genom behöriga entreprenörer reparerat dessa skador. En större teknisk utredning av fastighetens taktytor pågår för närvarande och kommer att fortgå under 2012.

#### **Vattenskador övrigt**

Under 2010 och 2011 har ett flertal vattenskador uppdagats, vissa ärvde föreningen från föregående fastighetsägare och några har uppkommit därefter. Dessa skador är skälet till att styrelsen beslutade om att beställa en fuktmätning och riskbedömning av samtliga lägenheter i fastigheten. I Hagagatan 15G, 1tr har även ett stamstopp inträffat varpå föreningen blivit tvungna att bekosta en totalsanering av en bostadsrättslägenhet. Under året har även läckor uppstått i ett fåtal VVC-anläggningar vilka har reparerats eller ersatts. Samtliga vattenskador är i huvudsak åtgärdade.

#### **Hissar**

Efter den årliga besiktningen av ÅF framkom en mängd anmärkningar av olika art på våra hissar. Under året har dessa brister åtgärdats





av Otis. En långsiktig handlingsplan för våra hissar har även utarbetats under året.

### **Myndighetskontroller**

Under året har styrelsen och föreningens tekniska förvaltare löpande arbetat med diverse myndighetsbesiktningar såsom exempelvis SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete), OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll), lekplatsbesiktningar och radonmätningar. Detta arbete fortgår under 2012 i syfte att släcka de anmärkningar som till stor del är vdes från föregående fastighetsägare.

### **Framtida utveckling**

Planerade investeringar och underhållsåtgärder 2012 & 2013

### **Badrumsrenovering hyresrätter 38 st samt erbjudande till föreningens medlemmar**

Föreningen har under slutet av 2011 upphandlat badrumsrenovering i konkurrens med ett flertal aktörer. Styrelsen beslutade att anlita företaget Areada för att renovera totalt 38 stycken badrum (avser föreningens hyresrätter). Renoveringarna kommer att genomföras etappvis under 2012. De medlemmar vars bostadsrätter uppvisat vattenskador har via föreningens jurist anmodats att åtgärda skadorna under 2012. Föreningens medlemmar har fått ett förmånligt erbjudande att vara med i Areadas entreprenad. Styrelsen har utarbetat och beslutat om ett renoveringsbidrag till samtliga bostadsrättsinnehavare som har renoverat eller kommer att renovera sina badrum under 2011 och 2012. Detta bidrag måste aktivt sökas av respektive medlem för att utbetalning kan ske, instruktioner finns på föreningens hemsida.

### **Ventilationsschakt för rök-gasevakuering i garage**

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 2012 kommer föreningen att 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 2011 haft många driftsstopp med stora reparationskostnader som följd. Med anledning av detta har föreningen beslutat att inom en tioårsperiod modernisera samtliga hissar i fastigheten. Föreningen kommer under 2012 att modernisera de tre hissar som haft flest antal driftsstopp, Hagagatan 15B, 17M och 17N. Följande år kommer uppskattningsvis två hissar per år att moderniseras med prioritetsordning utifrån antalet historiska driftstopp och teknisk status.

### **Fönsterrenovering**

Fastighetens fönster har träprofiler som på vissa ställen fått stort slitage, framför allt på södervända fönster. Föreningen kommer under 2012 och 2013 att via entreprenörer besiktiga och renovera de fönster som är i dåligt skick. En initial uppskattning är att c:a 1/3 av fastighetens fönster kommer att behöva någon form av renoveringsåtgärd. I samband med översyn av fastighetens fönster kommer vi i 15-huset att vid behov komplettera med ytterligare tilluftsventiler. I samtliga lägenheter skall befintliga tilluftsventiler rengöras samt justering av frånluftsdon i kök och badrum.

### **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 under 2012 att bytas ut till en modern anläggning som optimerar luftflöden, och sänker drifts- och underhållskostnader.

### **Tvättstugor – renovering av ytskikt och modernisering av maskinpark**

Tvättstugorna har idag relativt slitna ytskikt och delar av maskinparken uppvisar vissa brister med återkommande driftsstopp som följd. Styrelsen planerar att under 2012 eller 2013 att genomföra en renovering av tvättstugorna där hela eller delar av maskinparken byts ut mot mer kostnadseffektiva alternativ.

### **Målning av trapphus och belysning**

Trapphusen har inte renoverats sedan byggåret och rent kosmetiskt lider dessa av mångårigt slitage. Föreningen planerar därför att under år 2013 renovera trapphusens ytskikt samt även se över belysningen i trapphusen i syfte att spara energi. I samband med dessa åtgärder avser vi även att se över belysningen i 17-husets källargångar som idag lyser dygnet runt.



### **Gemensamma dörrar, förstärkt inbrottskydd**

Under kommande år fortgår arbetet med att se över inbrottskyddet i fastigheten och vid behov byta ut slitna gemensamma dörrar som inte längre fyller sin funktion. Vid behov kommer vi även byta ut nycklar och låscylindrar på inbrottsutsatta källarförråd. Det kan även bli aktuellt att komplettera med APTUS-läsare på vissa gemensamma dörrar.

### **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 serviceavtal om taksättning
- Nytt serviceavtal avseende vinterunderhåll/snöröjning på mark
- Nytt serviceavtal gällande entrémattor med tryck
- Nytt serviceavtal avseende besiktning och service av fastighetens rökluckor
- Entreprenadavtal för garagerenovering
- Entreprenadavtal för ny belysning i garaget
- Entreprenadavtal för renovering/modernisering av 3 stycken hissar
- Entreprenadavtal för installation av nytt låssystem, nya portar, dörrar mm.
- Entreprenadavtal avseende badrumsrenovering av 38 hyresrätter

### **Fastighetslån**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början en ingående bankskuld om 180 000 000 kr, under första halvåret har 10 000 000 kr amorterats. Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till totalt 170 000 000 kr.

### **Överskottslikviditet**

Under andra halvan av 2011 har det blivit svårare och dyrare att låna pengar, bankerna premierar inlåningskunder och har erbjudit föreningen attraktiv avkastning på räntebärande placeringar.

Styrelsen har arbetat aktivt med att placera överskottslikviditet i räntebärande placeringar via olika former av inlåningskonton. Under delar av räkenskapsåret har dessa placeringar genererat ett positivt räntenetto jämfört med erlagda låneräntor. Under året erhöll föreningen inlåningsräntor på totalt 1.065.180 kr. Överskottslikviditeten kommer löpande att användas för pågående och planerade arbeten i fastigheten.

### **Kommentarer till ekonomin**

Föreningens resultat för år 2011 är – 4 517 636 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på – 758 775 kr. Detta är dock inte riktigt jämförbart eftersom det bara var drygt 3 månaders verksamhet under 2010. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av att styrelsen har genomfört många förbättringsarbeten på fastigheten samt sålt en del tomma lägenheter som även har inneburit en del kostnader som t.ex mäklararvoden på 393 200 kr. Sedan har föreningen drabbats av flera vattenskador som har kostat mycket pengar.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 930 635 kr och exkluderar man dem blir resultatet – 1 587 001 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsunderskott på 1 587 001 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 2012 och 2013 är ett led i det arbetet.

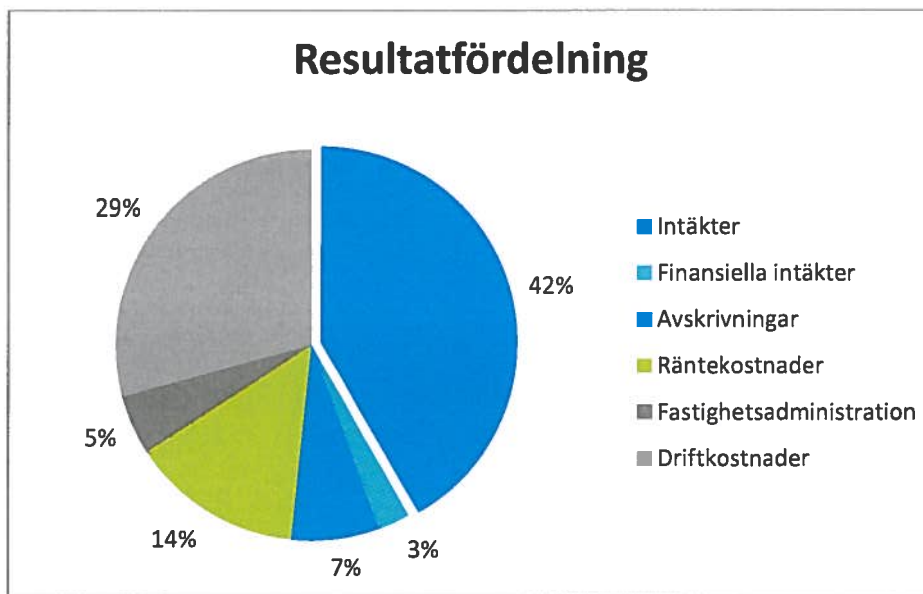
I samband med budgetarbetet inför år 2012 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 3 % fr.o.m. 1 januari 2012.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011 varit på 5 713 741 kr.



Nyckeltal	2010	2011
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	443	443
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 250	10 840
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 000	29 050
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,9	3,3
Fastighetens belåningsgrad, % *	31	29

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad 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	-929 550
Årets förlust	- 4 517 636
	- 5 447 186
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	683 100
I ny räkning överföres	- 6 130 286
	- 5 447 186

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

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### **Intäkter**

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### **Kostnader inklusive avskrivningar**

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns

därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### **Tillgångar**

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

**Anläggningstillgångar** – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

**Omsättningstillgångar** – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare är enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	16 395 575	4 572 890
Övriga rörelseintäkter	2	<u>457 669</u>	<u>262 492</u>
		16 853 244	4 835 382
 <b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-10 846 522	-2 865 720
Fastighetsförsäkring		-209 153	-57 940
Fastighetsavgift / fastighetskatt		-738 668	-203 561
Fastighetsadministration	4	-1 997 597	-277 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 930 635</u>	<u>-810 391</u>
		-16 722 575	-4 214 827
 <b>Rörelseresultat</b>		130 669	620 555
 <b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 066 690	77 305
Räntekostnader		<u>-5 714 995</u>	<u>-1 456 635</u>
		-4 648 305	-1 379 330
 <b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 517 636	-758 775
 <b>Årets resultat</b>		<b>-4 517 636</b>	<b>-758 775</b>



**BALANSRÄKNING**

2011-12-31

2010-12-31

Not

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	578 598 751	579 175 724
Inventarier	6	19 726	0
Installationer	7	154 774	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	8	20 903 834	0
		<u>599 677 085</u>	<u>579 175 724</u>

**Summa anläggningstillgångar**

599 677 085

579 175 724

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hysesfordringar		77 867	24 913
Kundfordringar		0	8 848
Övriga fordringar		1 065 984	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 115 714	1 132 242
		<u>2 259 565</u>	<u>1 166 013</u>

**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar		<u>30 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
		30 000 000	20 000 000

**Kassa och bank**

7 658 843

15 404 853

**Summa omsättningstillgångar**

39 918 408

36 570 866

**SUMMA TILLGÅNGAR****639 595 493****615 746 590**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		455 597 446	426 125 789
Upplåtelseavgifter		15 210 292	5 023 966
Yttre fond		170 775	0
		<u>470 978 513</u>	<u>431 149 755</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-929 550	0
Årets resultat		-4 517 636	-758 775
		<u>-5 447 186</u>	<u>-758 775</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>465 531 327</u>	<u>430 390 980</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut		170 000 000	180 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>170 000 000</u>	<u>180 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		987 887	1 148 974
Aktuell skatteskuld		67 148	0
Övriga skulder		-20 998	1 693 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 030 129	2 513 353
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>4 064 166</u>	<u>5 355 610</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>639 595 493</b>	<b>615 746 590</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		202 000 000	202 000 000
		<u>202 000 000</u>	<u>202 000 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga





**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		130 669	620 555
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 930 635	810 391
Erhållen ränta mm		1 066 690	77 305
Erlagd ränta		-5 714 995	-1 456 635
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-1 587 001	51 616
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-44 106	-33 761
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 049 446	-1 132 252
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-161 087	1 148 974
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 130 357	4 206 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-3 971 997	4 241 213
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark		-2 337 306	-579 986 115
Förvärv av inventarier		-26 318	0
Förvärv av installationer		-164 538	0
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgä		-20 903 834	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-23 431 996	-579 986 115
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser		29 471 657	426 125 789
Inbetalda upplåtelseavgifter		10 186 326	5 023 966
Upptagna långfristiga lån		0	180 000 000
Amortering långfristiga lån		-10 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		29 657 983	611 149 755
<b>Förändring av likvida medel</b>		2 253 990	35 404 853
Likvida medel vid årets början		35 404 853	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>37 658 843</b>	<b>35 404 853</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. 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. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	25 år
Inventarier	3-5 år
Installationer	10 år

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 302 kr per lägenhet. För lokalerna 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande 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 799 034 kronor. Detta avser två års arvode, både 2010 och 2011 enligt stämmobeslut.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Arsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	6 865 877	1 589 893
	Hyresintäkter bostäder	3 262 602	1 237 474
	Hyresintäkter lokaler	5 821 605	1 653 501
	Hyresintäkter förråd	132 343	26 580
	Övriga ersättningar från hyresgäster	258 689	65 442
	Överlåtelseavgifter	30 950	0
	Pantförskrivningsavgifter	13 268	0
	Övriga intäkter	10 241	0
		<u>16 395 575</u>	<u>4 572 890</u>

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Övriga fakturerade kostnader	453 998	260 739
	Övriga intäkter	3 671	1 753
		<u>457 669</u>	<u>262 492</u>

Avser vidarefakturerad fjärrvärmekostnad med 411 kkr och va-kostnad med 43 kkr. Detta enligt köpeavtal där det framgår att Svenska Bostäder ska betala 19 % av fjärrvärmekostnaden samt 17 % av va-kostnader för fastigheten Riddarsporren 19. Detta gällde fram till att separationen av anläggningarna var genomförd i månadsskiftet okt / nov.

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Fastighetsskötsel	544 036	298 527
	Städ	334 645	23 358
	Snöröjning/sandning	271 777	54 701
	Teknisk förvaltning	581 991	153 998
	Rep och underhåll lokal/bostad/gemensamt m m	1 169 112	78 621
	Ei	492 157	155 454
	Fjärrvärme	3 208 211	1 269 999
	Vatten/renhållning	797 332	99 190
	Tomträttsavgäld	2 509 316	585 610
	Övr driftskostnader/förbrukn matr m m	937 945	146 262
		<u>10 846 522</u>	<u>2 865 720</u>

<b>Not 4</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Ekonomisk förvaltning	279 967	70 941
	Konsultarvoden/mäklararvoden	508 849	150 692
	Revision	48 800	8 000
	Styrelsekostnader för möten m m	12 687	17 121
	IT-tjänster	92 602	25 991
	Inkassokostnader	14 444	81
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	799 034	0
	Övriga administrationskostnader	241 214	4 389
		<u>1 997 597</u>	<u>277 215</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	579 986 115	0
Inköp	2 337 306	579 986 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	582 323 421	579 986 115
Ingående avskrivningar	-810 391	0
Årets avskrivningar	-2 914 279	-810 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 724 670	-810 391
Utgående redovisat värde	578 598 751	579 175 724
Redovisat värde byggnader	576 275 793	579 175 724
Redovisat värde fastighetsförbättringar	2 322 958	0
	578 598 751	579 175 724

### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	455 400 000 224 000 000	455 400 000 224 000 000
--	----------------------------	----------------------------

<b>Not 6 Inventarier</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Inköp	26 318	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 318	0
Årets avskrivningar	-6 592	0
Utgående redovisat värde	19 726	0

<b>Not 7 Installationer</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Inköp	164 538	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 538	0
Årets avskrivningar	-9 764	0
Utgående redovisat värde	154 774	0

<b>Not 8 Pågående nyanläggningar materiella</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Inköp	20 903 834	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 903 834	0
Utgående redovisat värde	20 903 834	0

Avser Garagerenovering 17 842 080 kr, badrumsrenovering 365 828 kr, takrenovering omläggning 246 242 kr skaldkydd 2 211 535 kr och hissbyte 238 149 kr.

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Fastighetsförsäkring Folksam	141 679	138 602
Uppl int vidarefakturerering Svenska Bostäder	8 407	260 739
Stockholm Mark, tomträttsavgäld	698 975	613 000
Deloitte	58 257	56 474
Övr upplupna kostnader och upplupen ränteintäkt	208 396	63 427
	1 115 714	1 132 242

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>426 125 789</b>	<b>5 023 966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-758 775</b>
Ökning av insatskapital	29 471 657	10 186 326	0	0	0
Resultatdisp. enl. beslut av fg.års föreningsstämma:				-758 775	758 775
Avsättn. till yttre fond			170 775	-170 775	0
Årets förlust					-4 517 636
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>455 597 446</b>	<b>15 210 292</b>	<b>170 775</b>	<b>-929 550</b>	<b>-4 517 636</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

2011-12-31

2010-12-31

Lån SEB

170 000 000

180 000 000

170 000 000

180 000 000

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta %	Amortering 2012	Lånebelopp 2011-12-31
SEB	2012-11-28	2,94	0	41 000 000
SEB	2013-09-28	2,73	0	29 000 000
SEB	2015-09-28	3,47	0	50 000 000
SEB	2018-09-28	3,88	0	50 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>170 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2011-12-31

2010-12-31

Förutbetalda avgifter/hyror

2 166 524

1 708 781

Upplupna räntor

31 512

36 355

Upplupen el

44 452

36 885

Upplupen fjärrvärme

318 573

510 885

Övr upplupna kostnader

469 068

220 447

3 030 129

2 513 353

Stockholm 2012-03-11

Gun Lidholm



Gunilla Häll



Karl Hallding



Nils Thuresson



Bahtiyar Celic

Claes-Göran Johansson



Martin Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2012.

Susanne Gustafsson

Revisor BoRevision Sverige AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riddarsporren 24

Organisationsnummer 769604-5397

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Riddarsporren 24 för år 2011.

### *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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.



Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Riddarsporren 24 för år 2011.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 mars 2012

BoRevision

Susanne Gustafsson