

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Riddaren 5

769632-1350

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Riddaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Företaget är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Ekonomisk plan

Föreningen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2018-01-30.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-03-01.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Riddaren 5 i Stockholms kommun. Fastigheten består av 49 bostadslägenheter om 1-6 rok fördelade på 4 490 kvm.

I fastigheten finns två lokaler upplåtna med hyresrätt. I en av dessa bedrivs restaurangverksamhet från och med 2018-11-14. Kontraktet löper fram till och med 2024-12-31. I den andra lokalen bedrivs också restaurangverksamhet från och med 2019-02-06 och kontraktet löper till och med 2022-12-31.

Gemensamma anordningar/utrymmen

Gemensamma utrymmen består av barnvagns-/rullstolsrum, cykeluppställning, förrådsutrymmen samt soprum. Den totala biarean uppgår till 114 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förening med Viredo AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med WiAB Fastighetservice AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

John Filipiak Wallderin	ordförande
Ulrika Widenborg	vice ordförande
Eva Ekendahl	ekonomiansvarig
Kais Al-Guwary	fastighetsansvarig
Erika Carlson	fastighetsansvarig
Johan Bratt	sekreterare

Styrelsesuppleanter

Patrik Sandin
Marie Wallderin
Björn Larsson

Ordinarie revisorer

Daniel Boström

Valberedning

Elisabeth Lindmark återvald
Natalja Larsson - nyval

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen togs över av nuvarande styrelse från och med 2019-08-01. Vid årsstämman 2019-06-04 gavs tidigare styrelse inte ansvarsfrihet dels då överlämningen ännu inte var klar samt att frågor kring färdigställande av fastigheten återstod.

Under verksamhetsåret har föreningen arbetat för att totalentreprenören Oscar Properties ska färdigställa fastigheten. Bland annat kvarstår ljudproblematik, ventilationsfunktioner samt färdigställande av gränden. Inför verksamhetsåret 2021 planeras även att genomföra efterbesiktningar och garantibesiktningar av färdigställda delar av fastigheten.

Föreningens minusresultat beror på att K3 tillämpas och därmed komponentavskrivning, dvs stomme, fönster, el mm skrivs av i olika takt. Däremot är likviditeten positiv och om vi tar bort avskrivningen så har vi uppnått ett resultat på + 875 tkr i jämförelse med den ekonomiska planen som anger + 300 tkr. Det positiva resultatet beror främst på att bankräntan är lägre än angiven i ekonomisk plan då föreningen förhandlat om lånen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2020-01-01 62 st
Antal medlemmar 2020-12-31 63 st
Under året har 2 st överlåtelse skett.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 942	3 780	1 024
Resultat efter finansiella poster	-8 876	-7 529	-3 977
Eget kapital	663 394	672 269	610 498
Balansomslutning	726 641	735 911	742 123
Årsavgift/ kvm boyta	420	420	420
Lån/ kvm boyta	13 576	13 586	13 586

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	683 775 000	138 120	-4 115 218	-7 528 540	672 269 362
Disposition av föregående års resultat:		140 000	-7 668 540	7 528 540	0
Årets resultat				-8 875 735	-8 875 735
Belopp vid årets utgång	683 775 000	278 120	-11 783 758	-8 875 735	663 393 627

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 783 758
årets förlust	-8 875 735
	-20 659 493
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	140 000
i ny räkning överföres	-20 799 493
	-20 659 493

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		3 942 428	3 780 297
Övriga intäkter		265 847	0
		4 208 275	3 780 297
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 545 677	-1 988 492
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 751 552	-9 751 551
		-12 297 229	-11 740 043
Rörelseresultat		-8 088 954	-7 959 746
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	1 189 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-786 781	-759 624
		-786 781	431 206
Resultat efter finansiella poster		-8 875 735	-7 528 540
Resultat före skatt		-8 875 735	-7 528 540
Årets resultat		-8 875 735	-7 528 540

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	721 025 829	730 777 381
		721 025 829	730 777 381
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		721 025 829	730 777 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		306 665	154 386
Avgifts- och hyresfordringar		439 863	993 133
Övriga fordringar		260 978	22 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 563	161 868
		1 020 069	1 332 050
<i>Kassa och bank</i>		4 595 416	3 801 852
Summa omsättningstillgångar		5 615 485	5 133 902
SUMMA TILLGÅNGAR		726 641 314	735 911 283

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		683 775 000	683 775 000
Fond för yttre underhåll		278 120	138 120
		684 053 120	683 913 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 783 758	-4 115 218
Årets resultat		-8 875 735	-7 528 540
		-20 659 493	-11 643 758
Summa eget kapital		663 393 627	672 269 362
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	40 666 000	40 666 000
Summa långfristiga skulder		40 666 000	40 666 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	20 290 013	20 334 000
Leverantörsskulder		155 256	212 076
Aktuella skatteskulder		472 000	786 920
Övriga skulder		399 292	386 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	1 265 126	1 256 804
Summa kortfristiga skulder		22 581 687	22 975 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		726 641 314	735 911 283

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånet är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Fond för yttre underhåll

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme ink grund	100
Stomkomplettering/ innerväggar	50
Värme, sanitet (VS))	50
El	40
Inre ytskickt och vitvaror	15
Fasad	50
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	40
Ventilation	25
Transport (hiss)	25
Styr-och övervakning	15
Övrigt	50

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 887 348	1 897 320
Hysesintäkter lokaler	1 543 656	1 461 861
El debitering bostäder	162 118	136 516
Intäkt driftskostnader lokaler	70 794	66 856
Intäkt fastighetsskatt lokaler	236 000	217 736
Öres- och kronutjämning	-2	8
Övriga intäkter	19 414	0
Försäkringsersättningar	136 668	0
Vidarefakturering OP	152 279	0
	4 208 275	3 780 297

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El	163 127	243 940
Vatten/ Avlopp	92 204	96 618
Uppvärmning	572 052	541 929
Sophämtning/ återvinning	51 548	51 713
Fastighetsförsäkring	61 514	59 658
Reparation och underhåll av fastighet	109 406	70 665
Snöröjning och sandning	2 454	76 920
Städning och renhållning	93 998	6 833
Teknisk förvaltning	100 525	246 231
Bredband & tv	81 572	74 061
Övriga fastighetskostnader	166 538	112 786
Fastighetsskatt	236 000	236 000
Vidarefakturering OP	113 814	33 851
Revisor	29 148	29 062
Ekonomisk förvaltning	92 044	59 497
Hiss	66 006	48 728
Reparatöner, underhåll och inköp till gård.	391 272	0
Bevakning och larm	122 455	0
	2 545 677	1 988 492

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	744 675 000	744 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	744 675 000	744 675 000
Ingående avskrivningar	-13 897 619	-4 146 068
Årets avskrivningar	-9 751 552	-9 751 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 649 171	-13 897 619
Utgående redovisat värde	721 025 829	730 777 381

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 262 820
Försäljningar/utrangeringar		-1 262 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-1 172 820
Försäljningar/utrangeringar		1 172 820
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Lån Danske Bank, 5 år bundet till 2023-09-07, ränta 1,80%	-20 333 000	-20 333 000
Lån Danske Bank, löst	0	-20 333 000
Lån Danske Bank, rörlig ränta Stibor 90 dgr + 0,80% förfaller 20210930	-20 290 013	-20 334 000
Lån Danske Bank, 2 år bundet till 2022-09-07, ränta 0,85%	-20 333 000	0
	-60 956 013	-61 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	-1 035 478	-1 109 049
Övriga upplupna kostnader	-193 226	-127 962
Upplupna räntekostnader	-36 422	-19 793
	-1 265 126	-1 256 804

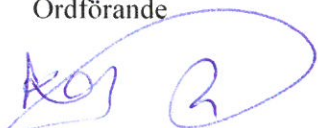
Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	61 000 000	61 000 000

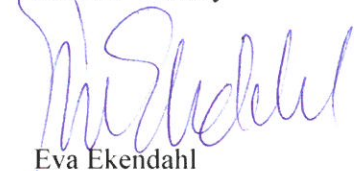
Stockholm 2021-05-07



John Filipiak Wallderin
Ordförande



Kais Al-Guwary

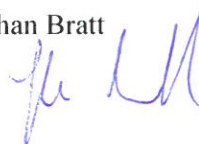


Eva Ekendahl

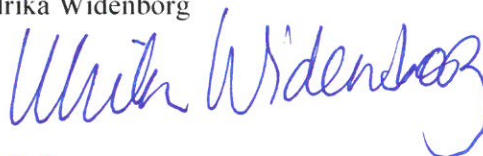
Erika Carlsson



Johan Bratt



Ulrika Widenborg



Min revisionsberättelse har lämnats *12 maj 2021*



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riddaren 5

Org.nr. 769632-1350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riddaren 5 för år 2020.

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 2020 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.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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. Våra 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 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 Bostadsrättsföreningen Riddaren 5 för år 2020 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.

Stockholm den 12 maj 2021



Daniel Boström

Auktoriserad revisor