

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riddaren 24

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten (Not 11).
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten (Not 12).
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende, parkeringsplatser och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna. Bostadsrätterna är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Föreningen är även medlem i samfällighetsföreningen Sturefaret Samfällighetsförening. Föreningens andel är 4,6 procent. Samfälligheten ombesörjer uppvärmning, drift och skötsel av Grev Turegatan, från Riddargatan till Humlegårdsgatan.

Styrelsen till ordinarie föreningsstämma 2020-06-14

Erik Nerep	Ordförande
Börje Bjurelov	Ledamot
Leija Graf	Ledamot
Jan Olsson	Ledamot

Jan Fredegård	Suppleant
Richard Lindblad	Suppleant
Kerstin Rydström	Suppleant

(avgick med eget utträde 2020-02-25)

Styrelsen från 2020-01-01 till 2020-06-14 har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden. 

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma 2020-06-14

Nils Bengtsberg	Ordförande	Ekonomiansvarig
Håkan Eriksson	Vice ordförande	
Kerstin Rydström	Sekreterare	Medlemsfrågor
Anders Forsman	Ledamot	Fastighets- och tekniskt ansvarig
Frank Bonn	Ledamot	
Börje Bjurelov	Ledamot	(avgick med eget utträde 2020-09-16)

Styrelsen från 2020-06-14 till 2020-12-31 har under perioden avhållit 8 st. protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
-------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Rolf H Andersson	Sammanställande
Håkan Stålbro	

Stämmor

Under 2020 höll föreningen fyra föreningsstämmor, två ordinarie- och två extrastämmor.

2020-02-17 hölls extrastämma gällande information om domen i Skiljenämnden.

2020-06-14 hölls årets första ordinarie föreningsstämma. Stämman godkände dock inte den tidigare styrelsens förvaltningsberättelse, då det saknades väsentlig basinformation i förvaltningsberättelsen samt att resultat-, balansräkning och resultatdispositionen innehöll felaktigheter.

2020-09-03 hölls därför ytterligare en ordinarie föreningsstämma där stämman beslutade att lägga ny och rättad årsredovisning och revisionsberättelse till handlingarna samt att stämman beslutade att fastställa ny och rättad resultat- och balansräkning, tillika ny och rättad resultatdisposition. Vidare beslutade även stämman att godta förslaget till stadgeändring i första läsningen. Samtliga punkter beslutades med mycket stor majoritet.

2020-11-05 hölls extrastämma gällande stadgeändring i andra läsningen och en proposition gällande ett extra konsultarvode. Samtliga punkter beslutades med full majoritet.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Riddaren 24	2013-07-01	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och kyla tillförs via fjärrkyla.

Byggnadsår och ytor

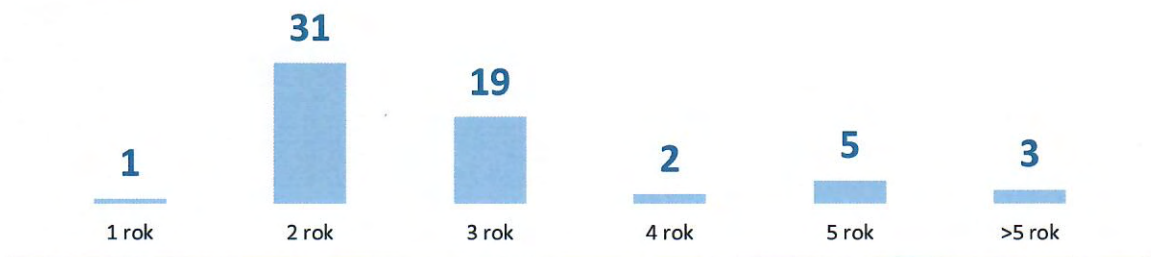
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus med 2 trapphus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 609 m², varav 4 744 m² utgör lägenhetsyta, 1 091 m² utgör lokalyta och 774 m² utgör garageyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 st. lägenheter och 24 st. garageplatser med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Select Travel AB	559 m ²	2023-04-30
Balmuir	243 m ²	2023-03-31
T-Jarlen AB	289 m ²	2022-06-30

Gemensamhetsutrymmen
Vinkällare

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Förbättringsmålning i entré med tillhörande korridor samt på samtliga våningsplan.	2020
Installation av ny brandvägg samt en UPS (batteribackup) i teknikrummet.	2020
Installation av ny mediaspelare för entré och hissar.	2020
Spolning av samtliga dagvattenbrunnar på terrasser och gård.	2020
Underhållsreparation och målning av garagets väggar och pelare.	2020
Montering av hörnskydd på garagets samtliga pelare och utsatta hörn.	2020
Uppdatering och förbättringar i fastighetens passagesystem	2020

Planerat underhåll	År
Installation och uppdatering av kommunikationsutrustning i undercentral.	2021
Årlig spolning av samtliga dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar.	2021
Intrimning av fjärrvärme, fjärrkyla och värmegolv.	2021
Årlig spolning av samtliga dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar	2021
Årlig spolning av samtliga dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar.	2022
Årlig spolning av samtliga dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar.	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Brf- och Hyresadministrativ förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB
Städning allmänna ytor och garage	HEBE Städ & Fastighetservice AB
Entrémattor	Herr Entrématta & Hygien AB
Växtskötsel	Floristkompaniet AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetslån	Danske Bank
Hissar	Schindler Hiss AB
Garageport	Hörmann Svenska AB
Brandlarm	SOS Alarm Sverige AB
Larm och övervakning	Securitas Direct Sverige AB
Ventilation, styr- och övervakningsanläggning	Etcon Fastighetsteknik AB
Sprinkleranläggning	Sprinkler AB
Kabel TV/Bredband/Fastighetsnät	ComHem AB
Nycklar	Söderlås AB
Passagesystem	Söderlås AB/Tidomat
Postboxar	DinBox Sverige AB
Hemsida	The Generation AB
Elnät	Ellevio
Elhandel	Jämtkraft AB
Fjärrvärme/Fjärrkyla	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor/Matavfall	Stockholm Avfall AB
Sorterat avfall	CESAB City Avfallsservice AB

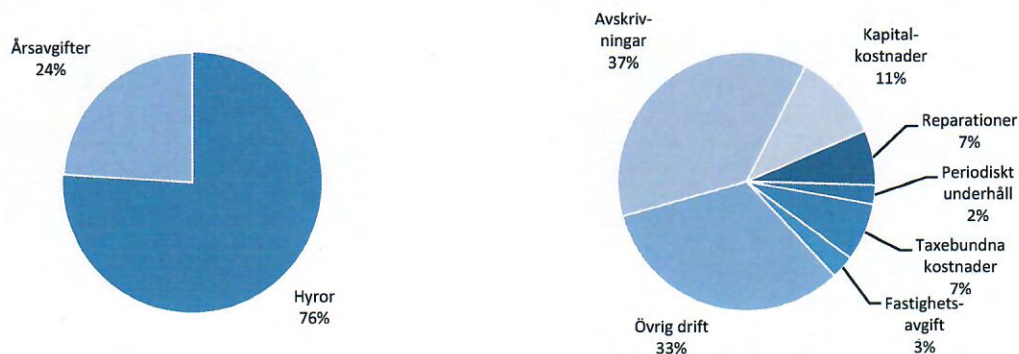
Föreningens ekonomi

Föreningens kassa försämrades avsevärt under året pga. skiljedomen som gick emot föreningen i skiljeförfarande mot Wallenstam. Föreningen kassalikviditet förbättrades dock under 2020 och kassan var stabil. Styrelsen ser därför mycket ljust på framtiden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 772 689	10 506 985
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 821 820	8 009 711
Finansiella intäkter	6 411	38 038
Minskning kortfristiga fordringar	615 849	1 987 502
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 082 033
	8 444 081	17 117 284
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	6 688 107	13 158 063
Finansiella kostnader	1 414 111	1 558 412
Minskning av långfristiga skulder	0	135 105
Minskning av kortfristiga skulder	5 343 300	0
	13 445 518	14 851 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 771 252	12 772 689
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-5 001 437	2 265 704

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Fastighetsavgift och Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. För att stimulera bostadsbyggandet infördes dock nya skatteregler från 1 januari 2013 för nybyggda bostäder (småhus, **bostadsrätter** och flerfamiljshus), med värdeår 2012 eller senare. Detta innebär att föreningen är helt befriad från att betala fastighetsavgift i 15 år, dvs. till 2030. För föreningen genererar detta en betydande besparing i 15 år! Lokalerna beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Hela denna beskattning debiteras dock lokalhyresgästerna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat intensivt med att åtgärda många av de fastighetsrelaterade brister som funnits sedan länge. Vidare har många och stora förbättringar utförts samt att det eftersatta underhållet har i stort eliminerats. De tidigare bristerna av byggteknisk karaktär har avsevärt minskat.

Styrelsen startade kommunikationsskriften "Styrelsens Informationsbrev" som sedermera övergick till "Vi i Ture8". Genom denna informeras föreningens medlemmar kontinuerligt om vad som händer och sker i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	61 st.
Medlemsgarage:	24 st.
Överlåtelse under året:	12 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar:	8 st. (varav 5 garageplatser)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	114 st.
Tillkommande medlemmar:	12 st.
Avgående medlemmar:	12 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	114 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	353	353	353	353
Hyror/m ² hyresrättsyta	5 666	5 585	5 444	5 337
*Lån/m ² total yta	19 670	19 670	19 670	19 670
Elkostnad/m ² totalyta	24	24	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	83	76	81	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	13	1	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	214	236	282	298
Soliditet (%)	77	77	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 022	-11 417	-2 423	-1 879
Nettoomsättning (tkr)	7 800	8 051	7 906	7 813

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 609 m² totalyta, varav 4 744 m² utgör lägenhetsyta, 1 091 m² utgör lokalyta och 774 m² utgör garageyta. (I beräkning hyresrättsyta har endast verksamhetslokaler tagits med).

* Lån/m² bostadsrättsyta: 23 559

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående årsresultat enl. stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	477 700 000	0	0	477 700 000
Fond för yttre underhåll	1 778 327	537 000	-41 428	1 282 755
S:a bundet eget kapital	479 478 327	537 000	-41 428	478 982 755
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-25 282 890	-537 000	-11 375 109	-13 370 781
Årets resultat	-5 021 797	-5 021 797	11 416 537	-11 416 537
S:a ansamlad förlust	-30 304 688	-5 558 797	41 428	-24 787 318
S:a eget kapital	449 173 639	-5 021 797	0	454 195 437

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-5 021 797
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 745 890
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-537 000
summa balanserat resultat	-30 304 687

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
Att i ny räkning överförs

312 305
-29 992 382

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 799 945	8 050 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 875	-41 082
Summa rörelseintäkter		7 821 820	8 009 711
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 171 295	-2 337 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 253 812	-10 762 757
Personalkostnader	Not 6	-263 000	-57 803
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 747 811	-4 747 811
Summa rörelsekostnader		-11 435 918	-17 905 874
RÖRELSERESULTAT		-3 614 097	-9 896 163
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 411	38 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 414 111	-1 558 412
Summa finansiella poster		-1 407 700	-1 520 374
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 021 797	-11 416 537
ÅRETS RESULTAT		-5 021 797	-11 416 537

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 13	573 927 640	578 675 450
Summa materiella anläggningstillgångar		573 927 640	578 675 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
573 927 640			
2019-12-31			
578 675 450			
ÖMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 512	5 099
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 182 990	5 629 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	82 898	0
Summa kortfristiga fordringar		3 268 400	5 634 598
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 852 959	8 104 047
Summa kassa och bank		4 852 959	8 104 047
SUMMA ÖMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
8 121 359			
2019-12-31			
13 738 645			
SUMMA TILLGÅNGAR			
582 048 998			
2019-12-31			
592 414 095			

X

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		477 700 000	477 700 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 778 327	1 282 755
Summa bundet eget kapital		479 478 327	478 982 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 282 890	-13 370 781
Årets resultat		-5 021 797	-11 416 537
Summa fritt eget kapital		-30 304 688	-24 787 318
SUMMA EGET KAPITAL		449 173 639	454 195 437
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	85 000 000	70 000 000
Summa långfristiga skulder		85 000 000	70 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	45 000 000	60 000 000
Leverantörsskulder		1 191 272	151 503
Övriga skulder		287 557	464 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 396 530	7 602 973
Summa kortfristiga skulder		47 875 359	68 218 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		582 048 998	592 414 095

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter - lägenheter	1 672 440	1 672 440
Årsavgifter - garage	282 312	282 312
Hyror lokaler momspliktiga	6 181 652	6 093 365
Hysesrabatt	-365 336	0
Avgift andrahandsuthyrning	28 917	2 713
Öresutjämning	-40	-37
	7 799 945	8 050 792

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	2 765	0
Fakturerade kostnader moms	11 910	0
Övriga intäkter	7 200	-41 082
	21 875	-41 082

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	11 906	13 231
	Fastighetsskötsel gård beställning	80 907	14 680
	Städning entreprenad	120 721	119 440
	Städning enligt beställning	0	36 242
	Mattvätt/Hyrmattor	30 302	11 740
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 160	0
	Hissbesiktning	3 254	3 078
	Bevakning	27 380	22 393
	Gemensamma utrymmen	20 156	6 078
	Garage	11 850	0
	Serviceavtal	63 079	70 896
	Förbrukningsmateriel	10 718	31 048
	Störningsjour och larm	3 093	4 938
	Brandskydd	13 495	4 165
	Fordon	4 259	0
		408 279	337 929
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	563	981
	Lokaler	16 472	20 531
	Sophantering/återvinning	0	1 673
	Entré/trapphus	25 123	3 375
	Lås	28 482	4 785
	VVS	70 550	31 397
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 308
	Ventilation	46 165	167 267
	Elinstallationer	37 113	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 381	6 057
	Bredband	26 478	0
	Hiss	21 914	12 960
	Garage/parkering	15 265	4 676
	Skador/klotter/skadegörelse	41 500	2 482
	Vattenskada	542 550	4 614
		881 557	262 105
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	17 070	0
	Entré/trapphus	71 004	0
	VVS	93 416	0
	Tele/TV/Kabel-tv/Porttelefon	27 630	0
	Bredband	0	41 428
	Garage/parkering	103 186	0
		312 305	41 428
	Taxebundna kostnader		
	El	161 395	157 120
	Fjärrvärme	492 505	445 060
	Fjärrkyla	58 880	57 039
	Vatten	108 119	88 177
	Sophämtning/renhållning	108 349	91 477
		929 249	838 873
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 790	59 819
	Samfällighetsavgift	39 249	27 402
	Kabel-TV	159 912	209 306
	Bredband	14 260	18 953
		266 211	315 479
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	373 693	541 687
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 171 295	2 337 502

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 063	1 225
	Medlemsinformation	1 287	0
	Tele- och datakommunikation	73 586	1 497
	Juridiska åtgärder	1 772 951	10 053 357
	Inkassering avgift/hyra	4 050	7 650
	Hysesförluster	1	3
	Revisionsarvode extern revisor	198 933	91 803
	Föreningskostnader	65 007	22 671
	Styrelseomkostnader	7 246	11 644
	Fritids- och trivselkostnader	1 292	0
	Förvaltningsarvode	198 538	213 448
	Förvaltningsarvoden övriga	1 120	0
	Administration	7 258	7 611
	Korttidsinventarier	38 232	4 385
	Konsultarvode	881 249	347 464
		3 253 812	10 762 757

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	200 000	73 000
	Sociala kostnader	63 000	-15 197
		263 000	57 803

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	4 747 811	4 747 811
		4 747 811	4 747 811

X

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	604 788 410	604 788 410
	Utgående anskaffningsvärde	604 788 410	604 788 410
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 112 959	-21 365 149
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 747 811	-4 747 811
	Utgående avskrivning enligt plan	-30 860 770	-26 112 959
	Planenligt restvärde vid årets slut	573 927 640	578 675 450
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	130 007 330	130 007 330
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	179 000 000	179 000 000
	Taxeringsvärde mark	122 769 000	122 769 000
		301 769 000	301 769 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	256 000 000	256 000 000
	Lokaler	45 769 000	45 769 000
		301 769 000	301 769 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	0	717 277
	Skattefordran	142 327	58 330
	Klientmedel hos SBC	2 918 293	4 668 642
	Fordringar	122 370	185 250
		3 182 990	5 629 499
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	10 558	0
	Kabel-TV	53 304	0
	Övriga förutbetalda kostnader	19 036	0
		82 898	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 282 755	1 286 514
	Reservering enligt stadgar	537 000	537 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-41 428	-540 759
	Vid årets slut	1 778 327	1 282 755

X

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Danske Bank	1,240 %	45 000 000	45 000 000	2021-09-30
	Danske Bank	1,150 %	30 000 000	30 000 000	2024-07-01
	Danske Bank	0,950 %	30 000 000	30 000 000	2022-06-30
	Danske Bank	1,190 %	12 500 000	12 500 000	2023-07-03
	Danske Bank	1,090 %	12 500 000	12 500 000	2022-07-01
	Summa skulder till kreditinstitut		130 000 000	130 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 000 000	-60 000 000	
			85 000 000	70 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 130 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
		Fastighetsinteckningar	130 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
		El	12 572
Värme	61 780	0	
Vatten	7 943	0	
Sophämtning	8 323	0	
Arvoden	200 000	0	
Sociala avgifter	63 000	0	
Ränta	50 008	88 249	
Avgifter och hyror	623 169	1 203 211	
Upplupet konsultarvode	173 870	0	
Övriga upplupna kostnader	195 865	0	
Juridiskt skiljeförfarande	0	6 311 513	
	1 396 530	7 602 972	

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT (2021)

- Under februari installerades Uniscent´s doftsystem i vår entré.
- Under mars färdigställde SBC föreningens 20-åriga underhållsplan för åren 2021–2040.
- Under mars moderniserades och uppdaterades fastighetens undercentral med TPC/IT (Transmission Control Protocol), vilket är ett förbindelseorienterat dataöverföringsprotokoll, som i huvudsak används för digital kommunikation och energimätning av vår fjärrvärme, fjärrkyla och tappvarmvatten över internet.
- Under mars moderniserades även fastighetens passagesystem (Tidomat) genom två nya centralenheter.
- Under mars/april slutför MENTOR Vision installationen av fastighetens mobila inomhustäckning som Wallenstam påbörjade 2014 men aldrig slutförde.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 / 3 2021



Nils Bengtsberg
Ordförande



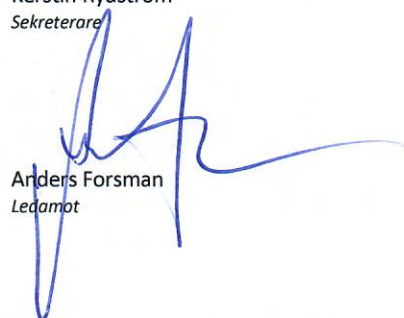
Håkan Eriksson
Vice ordförande



Kerstin Rydström
Sekreterare



Frank Bonn
Ledamot



Anders Forsman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 3 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riddaren 24
Org.nr. 769615-4090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riddaren 24 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 misstag.

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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Riddaren 24 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorers 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.

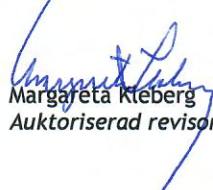
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 6 mars 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor