

# Årsredovisning 2022

BRF RIDDARSPORREN 9

716418-1104



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RIDDARSPORREN 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1983-05-16. Senaste stadgar registrerade 2014-11-10.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Riddarsporren 9 på adressen Hagagränd 2, Surbrunnsgatan 58, Surbrunnsgatan 60 och Hagagatan 5 i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 35 bostadsrätter om totalt 2 884 kvm och 8 lokaler om 791 kvm. Lokalerna hyrs ut till fem olika företag.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Försäkringen innefattar inte Bostadsrättstillägg.

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-18 och under stämman deltog 27 rötsberättigade medlemmar varav 8 via fullmakt.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Inga-Britt Eklund	Ordförande
Adam Bersztel	Styrelseledamot
Jessica Ekström	Styrelseledamot
Madeleine Ulla Marie L Dahlgren	Styrelseledamot
Per-Ola Mikael Dufvenheim	Styrelseledamot
Håkan Martin Svan	Suppleant
Anna Munterud	Suppleant

## VALBEREDNING

Luisa Escuder Miquel och Kicki Kirstein.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna som under 2022 var Inga-Britt Eklund och Adam Bersztel.

## REVISORER

Carina Toresson	Revisor
Daniel Liljeberg	Internrevisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Takskottning och värme i stuprör	Dimson
Försäkring fastighet	Länsförsäkringar
Skottning entré Hagagränd	Två smålänningar
Underhåll hissar	Hissen elektro mekanisk verkstad
Sopsamfällighet	Bredablick förvaltning
Elnät	Ellevio
Leverantör av internet fiber och TV	Telenor
El leverantör	Fortum
Lokalvård trapphus	Städning



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en renovering av samtliga fasader mot Hagagränd, Surbrunnsgatan och Hagagatan renoverats. Renoveringen har belastat årets resultat med -6,8 miljoner kr och har till största del finansierats med en utökning av föreningens lån på 5,7 miljoner kr.

### ÅRSavgifter

Under resterande 2023 planerar inte föreningen att höja årsavgifter, men från och med första januari 2024 kommer avgifterna att höjas med 5 %.

### FÖRÄNDRINGAR AV AVTAL

Under året har inga förändringar skett av föreningens större avtal. Det här var första året då både Ekonomisk och teknisk förvaltning sköttes av Nabo. Styrelsen har följt övriga avtal och försökt minimera kostnaderna.

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året avslutade Rosa bussarna sitt hyresavtal och lokalen hyrdes istället ut till Breids bygg och fastighetsvård AB som har en byggkonsult verksamhet.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 349	3 270	2 757	2 677
Resultat efter fin. poster	-6 233	-1 214	-2 883	-179
Soliditet, %	-29	26	37	64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital /  
totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	6 256	-	-	6 256
Upplåtelseavgifter	3 953	-	-	3 953
Fond, yttre underhåll	20	-	-	20
Balanserat resultat	-6 116	-1 214	-	-7 330
Årets resultat	-1 214	1 214	-6 233	-6 233
<b>Eget kapital</b>	<b>2 899</b>	<b>0</b>	<b>-6 233</b>	<b>-3 334</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 330
Årets resultat	-6 233
Totalt	<u><b>-13 563</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	10
Att från yttre fond i anspråk ta	-20
Balanseras i ny räkning	-13 554
	<u><u><b>-13 563</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 349	3 270
Rörelseintäkter		21	5
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 370</b>	<b>3 275</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-8 950	-3 807
Övriga externa kostnader	7	-160	-323
Personalkostnader	8	-60	-71
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252	-252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 423</b>	<b>-4 454</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 052</b>	<b>-1 179</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-183	-64
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181</b>	<b>-36</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 233</b>	<b>-1 214</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 233</b>	<b>-1 214</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	8 875	9 125
Maskiner och inventarier	11	0	3
Pågående projekt		35	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 911</b>	<b>9 128</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 911</b>	<b>9 128</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		110	5
Övriga fordringar	12	2 322	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	114	61
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 546</b>	<b>72</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1 960
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 960</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 546</b>	<b>2 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 457</b>	<b>11 159</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 209	10 209
Fond för yttre underhåll		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 229</b>	<b>10 229</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 330	-6 116
Årets resultat		-6 233	-1 214
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 563</b>	<b>-7 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-3 334</b>	<b>2 899</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 290	7 640
Övriga långfristiga skulder		264	219
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 554</b>	<b>7 859</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	36
Leverantörsskulder		740	237
Skatteskulder		15	9
Övriga kortfristiga skulder		50	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	432	89
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 236</b>	<b>401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 457</b>	<b>11 159</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Riddarsporren 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	173	170
Hysesintäkter, lokaler	1 622	1 564
Intäktsreduktion	1	-10
Årsavgifter, bostäder	1 548	1 539
Övriga intäkter	27	12
<b>Summa</b>	<b>3 370</b>	<b>3 275</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	22	30
Fastighetskötsel	57	75
Snöskottning	16	28
Städning	39	37
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	0	4
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>174</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	0	3
Bostäder	323	0
Dörrar och lås/porttele	0	15
El	0	6
Fasader	6 834	213
Fönster	192	1 782
Försäkringsärende/vattenskada	0	2
Gård/markytor	0	1
Hissar	0	30
Reparationer	254	0
Tvättstuga	0	6
VA	0	403
Värme	0	6
Övriga gemensamma utrymmen	0	8
Övrigt plan. UH	46	0
<b>Summa</b>	<b>7 648</b>	<b>2 474</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	95	90
Uppvärmning	604	624
Vatten	87	68
<b>Summa</b>	<b>786</b>	<b>782</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	81
Fastighetsförsäkringar	55	54
Fastighetskatt	180	165
Kabel-TV	-5	0
Samfällighet	75	78
Övrigt	75	0
<b>Summa</b>	<b>380</b>	<b>377</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	37	39
Kameral förvaltning	63	92
Revisionsarvoden	16	16
Övriga förvaltningskostnader	44	176
<b>Summa</b>	<b>160</b>	<b>323</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	11	19
Styrelsearvoden	48	52
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>71</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	182	63
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>183</b>	<b>64</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	17 312	17 312
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>17 312</b>	<b>17 312</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 187	-7 937
Årets avskrivning	-250	-250
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 437</b>	<b>-8 187</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>8 875</b>	<b>9 125</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	4 565	4 565
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 400	40 200
Taxeringsvärde mark	99 000	83 928
<b>Summa</b>	<b>143 400</b>	<b>124 128</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	59	59
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-57	-54
Avskrivningar	-3	-3
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-59</b>	<b>-57</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	1 052	0
Nabo Klientmedelskonto	1 217	0
Skattekonto	52	6
<b>Summa</b>	<b>2 322</b>	<b>6</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetskötsel	14	0
Försäkringspremier	9	0
Förvaltning	14	0
Kabel-TV	13	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63	61
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>61</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2025-10-24	0,91 %	2 500	2 500
Swedbank	2025-11-25	0,92 %	2 390	2 640
Swedbank	2026-06-17	1,12 %	2 500	2 500
Swedbank	2027-04-23	2,66 %	5 900	-
<b>Summa</b>			<b>13 290</b>	<b>7 640</b>
Varav kortfristig del			200	250

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.



NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	10	0
Förutbetalda avgifter/hyror	280	63
Städning	3	0
Uppvärmning	94	0
Utgiftsräntor	31	3
Vatten	14	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23
<b>Summa</b>	<b>432</b>	<b>89</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 808 000	14 808 000
<b>Summa</b>	<b>14 808 000</b>	<b>14 808 000</b>

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har klarat sig relativt väl trots prishöjningarna på el. Det då föreningen förbrukar relativt lite el för belysningen i trapphuset och källare. Men Senare under hösten kommer avgifterna att höjas med 5 % för att kompensera för räntenivåer och en ökning av amorteringarna.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Inga-Britt Eklund  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Adam Bersztel  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jessica Ekström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Madeleine Ulla Marie L Dahlgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per-Ola Mikael Dufvenheim  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Carina Toresson  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Daniel Liljeberg  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2023 21:50

SENT BY OWNER:

Cecilia Thörnberg · 27.04.2023 11:35

DOCUMENT ID:

ryxsAb6wQh

ENVELOPE ID:

SJsAWaDX2-ryxsAb6wQh

DOCUMENT NAME:

Brf Riddarsporren 9, 716418-1104 - Ej undertecknad årsredovisning 2022-2.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGA-BRITT EKLUND Inga_b_e@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 11:36 27.04.2023 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/09/09) IP: 178.78.250.110
2. Madeleine Ulla Marie L Dahlgren madde_dahlgren@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 14:09 27.04.2023 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/17) IP: 212.93.55.88
3. JESSICA EKSTRÖM Jessica.Erica.ekstrom@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 14:43 27.04.2023 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/11) IP: 82.199.168.125
4. Adam Bersztel adam.adambe@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 21:53 27.04.2023 21:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/05) IP: 178.78.250.103
5. Per-Ola Mikael Dufvenheim perduf@outlook.com	Signed Authenticated	28.04.2023 11:19 28.04.2023 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/06) IP: 83.185.83.229
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	28.04.2023 14:56 28.04.2023 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.67.55.10
7. DANIEL LILJEBERG SVENSSON daniel_liljeborg@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 21:50 28.04.2023 21:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/06) IP: 95.193.149.118

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed