

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ridhästen

Org nr: 716444-9097



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ridhästen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-12. Gällande stadgar registrerades 2017-12-07.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 630 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kärra 1;64 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 35 st bostäder.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

4 rok	Summa
35	35

Total bostadsarea 3 360 m²

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Bredband	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen

Föreningen är delaktig i Gerrebacka Höjds Samfällighetsförening tillsammans med BRF Ponnybacken och 31 st friköpta tomter. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 121 tkr och planerat underhåll för 632 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Inom de fem närmsta åren avser vi att göra följande större periodiska arbete enligt underhållsplan.

- Rengöring och kontroll av ventilationssystemen.
- Målning fasad och vindskivor.
- Byte takfläktar.
- Byte exteriörbelysning.
- Målning av fasad på garage.
- Byte av altandörrar
- Byte av träavskiljare mellan radhusen.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av blandare	2015	
Byte av värmepannor	2017	
Byte av elbelysning	2016	
Mindre underhåll av mark som tillhör Brf	2016	
Garageportar	2017	
Rengöring av fasad	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	109 063
Installationer	97 875
Huskropp utvändigt	425 250



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Zlatko Aleksic	Ordförande	2022
Ulrika Gustafsson	Sekreterare	2021
Burak Akture	Vice ordförande	2022
Peter Hammarström	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Louise Byvik	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Rickard Rosén	2021
	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Andersson	2021
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lovisa Westlund	2021
Emelie Larsson	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 513	2 532	2 531	2 431	2 396
Resultat efter finansiella poster	343	784	765	-206	291
Balansomslutning	37 264	37 042	36 801	37 539	37 985
Soliditet %	35	34	32	30	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	720	720	718	692	679
Ränta, kr/m ²	78	100	118	123	155
Underhållsfond, kr/m ²	489	489	414	328	546
Lån, kr/m ²	7 127	7 152	7 326	7 768	7 793
Skuldkvot %	9,27	9,30	9,69	10,69	10,93

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 825 000	1 440 000	1 642 209	1 993 341	770 537
Disposition enl. årsstämmobeslut				770 537	-770 537
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-632 188	632 188	
Årets resultat					343 214
Vid årets slut	6 825 000	1 440 000	1 310 021	3 096 066	343 214

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 763 878
Årets resultat	343 214
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	632 188
Summa	3 439 280

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 439 280**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 512 670	2 532 298
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 275	70 562
Summa rörelseintäkter		2 553 945	2 602 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 496 505	-959 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 873	-174 861
Personalkostnader	Not 6	-67 451	-80 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-286 833	-286 833
Summa rörelsekostnader		-1 946 662	-1 501 050
Rörelseresultat		607 283	1 101 810
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	3 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 092	-334 338
Summa finansiella poster		-264 068	-331 273
Resultat efter finansiella poster		343 215	770 537
Årets resultat		343 215	770 537



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 600 277	34 883 618
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	17 463	20 955
Summa materiella anläggningstillgångar		34 617 739	34 904 573
Summa anläggningstillgångar		34 617 739	34 904 573
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	18 162	18 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	65 629	62 964
Summa kortfristiga fordringar		83 791	81 381
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 563 282	2 054 343
Summa kassa och bank		2 563 282	2 054 343
Summa omsättningstillgångar		2 647 073	2 135 724
Summa tillgångar		37 264 813	37 040 296



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 265 000	8 265 000
Fond för yttre underhåll		1 310 021	1 642 209
Summa bundet eget kapital		9 575 021	9 907 209
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 096 066	1 993 341
Årets resultat		343 215	770 537
Summa fritt eget kapital		3 439 280	2 763 878
Summa eget kapital		13 014 301	12 671 087
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 983 753	23 947 953
Summa långfristiga skulder		16 983 753	23 947 953
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 964 200	84 200
Leverantörsskulder		28 230	32 535
Skatteskulder		16 522	23 796
Övriga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	257 805	280 724
Summa kortfristiga skulder		7 266 759	421 257
Summa skulder		24 250 512	24 369 210
Summa eget kapital och skulder		37 264 813	37 040 296



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	123
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 419 620	2 419 620
Hyror, bostäder	24 800	19 200
Vattenavgifter	68 250	93 478
Summa nettoomsättning	2 512 670	2 532 298

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pant och överlåtelseintäkter	12 252	9 480
Fakturerade kostnader	180	61 083
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	3 129	0
Försäkringsersättningar	25 713	0
Summa övriga rörelseintäkter	41 275	70 562

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-632 188	-48 005
Reparationer	-121 184	-64 523
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-292 215	-281 715
Samfällighetsavgifter	-82 704	-193 110
Försäkringspremier	-48 897	-46 830
Kabel- och digital-TV	-68 087	-67 115
Bevakningskostnader	-11 460	-11 115
Snö- och halkbekämpning	-1 490	-28 318
Förbrukningsinventarier	-11 594	-8 225
Vatten	-97 365	-79 612
Fastighetsel	-2 124	0
Sophantering och återvinning	-127 197	-122 290
Förvaltningsarvode drift	0	-8 167
Summa driftskostnader	-1 496 505	-959 025



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-56 841	-55 476
Arvode, yrkesrevisorer	-18 924	-15 853
Övriga förvaltningskostnader	-3 895	-80 948
Kreditupplysningar	-225	-7 572
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 591	-10 697
Kontorsmateriel	-2 667	-1 706
Bankkostnader	-1 730	-1 910
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-95 873	-174 861

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-51 325	-61 125
Sociala kostnader	-16 126	-19 205
Summa personalkostnader	-67 451	-80 330

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-273 064	-273 064
Avskrivning Markanläggningar	-10 277	-10 277
Avskrivning Installationer	-3 493	-3 493
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-286 833	-286 833



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

Anskaffningsvärdet	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 970 000	30 970 000
Mark	7 000 000	7 000 000
Markanläggning	102 768	102 768
	38 072 768	38 072 768
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 072 768	38 072 768

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 127 490	-2 854 426
Markanläggningar	-61 661	-51 384
	-3 189 150	-2 905 810

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-273 064	-273 064
Årets avskrivning markanläggningar	-10 277	-10 277
	-283 341	-283 341

Byggnader	-3 400 553	-3 127 490
Markanläggningar	-71 938	-61 661
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 189 151	-3 189 151

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	27 569 446	27 842 510
Mark	7 000 000	7 000 000
Markanläggningar	30 830	41 107
Taxeringsvärde	68 379 000	68 379 000

Årets taxeringsvärde	68 379 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 379 000 kr



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	34 925	34 925
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 925	34 925
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-13 970	-10 478
	-13 970	-10 478
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 493	-3 493
	-3 493	-3 493
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-17 463	-13 970
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 463	-13 970
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 463	20 955
Varav		
Installationer	17 463	20 955

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	18 162	18 417
Summa övriga fordringar	18 162	18 417

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 331	31 732
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 210	14 210
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 088	17 021
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 629	62 964



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	23 947 953	24 032 153
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-84 200	-84 200
Lån som förfaller inom det närmsta året men som ej avses att avslutas	-6 880 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	16 983 753	23 947 953

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2021-12-01	6 880 000,00	0,00	40 000,00	6 840 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2022-12-01	8 048 292,00	0,00	0,00	8 048 292,00
SWEDBANK	0,82%	2023-06-21	9 103 861,00	0,00	44 200,00	9 059 661,00
Summa			24 032 153,00	0,00	84 200,00	23 947 953,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 84 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 421 000 kr,

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 6 880 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 253	9 622
Upplupna räntekostnader	6 809	6 843
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 542	40 713
Upplupna kostnader för renhållning	9 899	9 806
Upplupna styrelsearvoden	29 450	30 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 395
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	193 852	181 720
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 805	280 724

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 090 000	30 090 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Burak Akture

Zlatko Aleksic

Peter Hammarström

Ulrika Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandqvist
Auktoriserad revisor

Rickard Rosén
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557446045315

Dokument

Brf Ridhästen Årsredovisning 2020

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2021-04-29 08:11:12 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-29 11:03:15 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Burak Aktüre (BA)

BRF Ridhästen ()

bakture@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BURAK AKTÜRE"

Signerade 2021-04-29 08:14:10 CEST (+0200)

Zlatko Aleksic (ZA)

BRF Ridhästen ()

zlatko.aleksic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ZLATKO ALEKSIC"

Signerade 2021-04-29 10:10:55 CEST (+0200)

Ulrika Gustafsson (UG)

BRF Ridhästen ()

ulrikag72@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIKA GUSTAFSSON"

Signerade 2021-04-29 11:03:15 CEST (+0200)

Peter Hammarström (PH)

BRF Ridhästen ()

hammarstrompeter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Peter Hammarström"

Signerade 2021-04-29 08:31:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557446045315

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557446285588

Dokument

Brf Ridhästen Årsredovisning 2020

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2021-05-04 15:53:33 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-04 16:04:45 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Rickard Rosén (RR)

BRF Ridhästen (föreningsrevisor)

rickard.rosen@biomerieux.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Rickard Anders Ejvind Rosén"

Signerade 2021-05-04 16:04:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557446294467

Dokument

Brf Ridhästen Årsredovisning 2020 (1) (1)

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2021-05-04 17:15:01 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-06 09:52:46 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Axel Sandquist (AS)

BRF Ridhästen (PwC | Revisor till BRF Ridhästen)

axel.sandquist@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AXEL SANDQUIST"

Signerade 2021-05-06 09:52:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopier bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ridhästen, org.nr 716444-9097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ridhästen för år 2020.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ridhästen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Rickard Rosén
Förtroendevald revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDHÄSTEN 716444-9097 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-06 07:44:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rickard Anders Ejvind Rosén

Datum

Rickard Rosén

Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-06 07:51:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: AXEL SANDQUIST

Datum

Axel Sandquist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

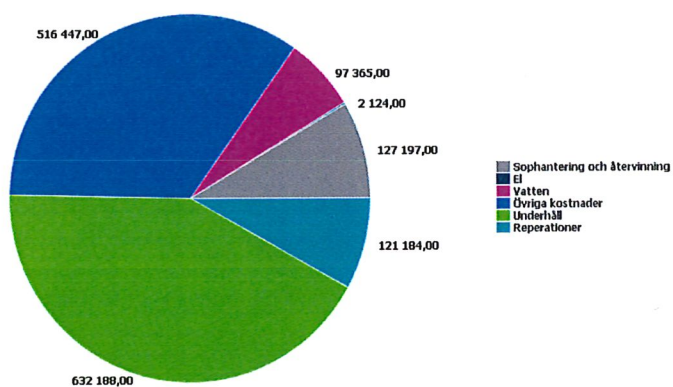
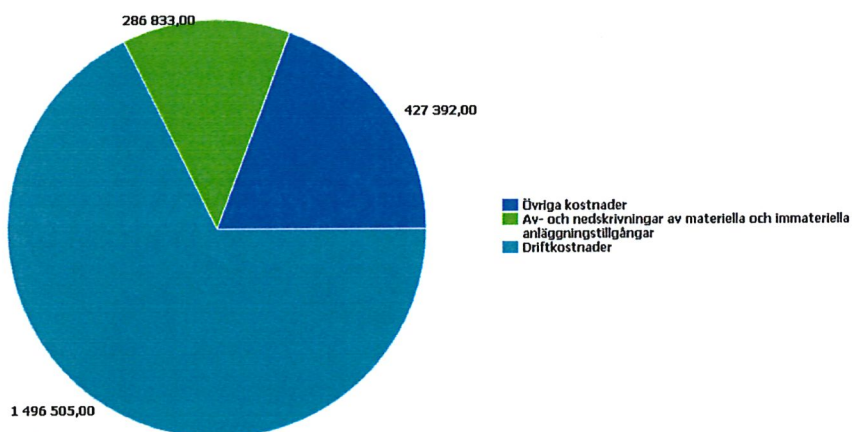
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 496 505	959 025
Övriga externa kostnader	95 873	174 861
Personalkostnader	67 451	80 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	286 833	286 833
Finansiella poster	264 068	331 273
Summa kostnader	2 210 730	1 832 323



BRF Ridhästen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ridhästen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860