
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ridhästen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 437% till 521%.

I resultatet ingår avskrivningar med 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 071 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kärre 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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Bredband	Com Hem

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 65 tkr och planerat underhåll för 48 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rengöring av fasad	48 005

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Hammarström	Ordförande	2020
Erik Lindskog	Sekreterare	2021
Daniel Andersson	Vice ordförande	2020
Burak Akture	Ledamot	2020
Zlatko Aleksic	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Anders Bohman	Suppleant	2021
Emma Westman	Suppleant	2021
Ulrika Gustafsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Louise Byvik	2020
Natasa Aleksic	2020

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 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 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 2019 uppgick i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Brf Ridhästen är en välmående och attraktiv förening i natursköna Gerrebacka, nära både till stad och skog. Det är även nära till förskolor, så som barnfamilj har man det väldigt bekvämt.

Kärra erbjuder idrott i olika format och även en butik. Simhall finns också.

Gemenskapen är god och det finns alltid någon att fråga om man behöver hjälp.

Under 2020 ser vi, förhoppningsvis, fram emot en del renoveringar som exempelvis byte av både altandörrar och träavskiljare mellan radhusen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 532	2 531	2 431	2 396	2 353
Resultat efter finansiella poster	784	765	-206	291	251
Balansomslutning	37 042	36 801	37 539	37 985	37 830
Soliditet %	34	32	30	30	29
Likviditet %	521	437	532	441	313
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	720	718	692	679	652
Ränta, kr/m ²	100	118	123	155	183
Underhållsfond, kr/m ²	489	414	328	546	580
Lån, kr/m ²	7 152	7 326	7 768	7 793	7 863
Skuldkvot %	9,23	9,69	10,69	10,93	11,23

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	1 390 214	1 480 205	765 132
Disposition enl. årsstämmobeslut				765 132	-765 132
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-48 005	48 005	
Årets resultat					783 872
Vid årets slut	6 825 000	1 440 000	1 642 209	1 993 342	770 537

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 245 336
Årets resultat	770 537
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 005
Summa	2 763 878

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 763 878**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 532 298	2 530 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 562	9 237
Summa rörelseintäkter		2 602 860	2 540 199
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-959 025	-928 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 861	-94 466
Personalkostnader	Not 6	-80 330	-68 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-286 833	-286 833
Summa rörelsekostnader		-1 501 049	-1 378 318
Rörelseresultat		1 101 811	1 161 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 065	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 338	-396 802
Summa finansiella poster		-331 273	-396 749
Resultat efter finansiella poster		770 537	765 132
Årets resultat		770 537	765 132

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 883 618	35 166 958
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	20 955	24 448
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 904 573	35 191 406
Summa anläggningstillgångar		34 904 573	35 191 406
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	11 912
Skattekonto		18 417	18 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	62 964	61 611
Summa kortfristiga fordringar		81 381	91 940
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 054 343	1 517 584
Summa kassa och bank		2 054 343	1 517 584
Summa omsättningstillgångar		2 135 724	1 609 524
Summa tillgångar		37 040 296	36 800 930

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 265 000	8 265 000
Fond för yttre underhåll		1 642 209	1 390 214
Summa bundet eget kapital		9 907 209	9 655 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 993 341	1 480 205
Årets resultat		770 537	765 132
Summa fritt eget kapital		2 763 878	2 245 336
Summa eget kapital		12 671 087	11 900 550
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	23 947 953	24 532 153
Summa långfristiga skulder		23 947 953	24 532 153
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	84 200	84 200
Leverantörsskulder		32 535	41 977
Skatteskulder		23 796	23 731
Övriga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	280 724	218 318
Summa kortfristiga skulder		421 256	368 227
Summa eget kapital och skulder		37 040 296	36 800 930

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 419 620	2 413 859
Hyror, bostäder	19 200	19 200
Vattenavgifter	93 478	97 903
Summa nettoomsättning	2 532 298	2 530 962

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	9 480	8 875
Fakturerade kostnader	61 083	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Summa övriga rörelseintäkter	70 562	9 237

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-48 005	-12 300
Reparationer	-64 523	-21 003
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-281 715	-273 420
Samfällighetsavgifter	-193 110	-148 898
Försäkringspremier	-46 830	-42 380
Kabel- och digital-TV	-67 115	-65 738
Obligatoriska besiktningar	0	-67 500
Bevakningskostnader	-11 115	-10 725
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 157
Snö- och halkbekämpning	-28 318	-53 283
Förbrukningsinventarier	-8 225	-10 459
Vatten	-79 612	-85 826
Sophantering och återvinning	-122 290	-115 334
Förvaltningsarvode drift	-8 167	-15 000
Summa driftkostnader	-959 025	-928 023

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 476	-54 156
Arvode, yrkesrevisorer	-15 853	-15 441
Övriga förvaltningskostnader	-80 948	-7 070
Kreditupplysningar	-7 572	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 697	-10 461
Kontorsmateriel	-1 706	-4 483
Bankkostnader	-1 910	-1 730
Övriga externa kostnader	-700	0
Summa övriga externa kostnader	-174 861	-94 466

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-61 125	-52 500
Sociala kostnader	-19 205	-16 496
Summa personalkostnader	-80 330	-68 996

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
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	-2 854 426	-2 581 362
Markanläggningar	-51 384	-41 107
	-2 905 810	-2 622 469

Årets avskrivningar

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

Byggnader

-3 127 490 -2 854 426

Markanläggningar

-61 661 -51 384

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 189 151 -2 905 810

Restvärde enligt plan vid årets slut

34 883 618 35 166 958

Varav

Byggnader

27 842 510 28 115 574

Mark

7 000 000 7 000 000

Markanläggningar

41 107 51 384

Årets taxeringsvärde 68 379 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 37 681 000 kr

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	-10 478	-6 985
	-10 478	- 6 985
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 493	-3 493
	- 3 493	- 3 493
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-13 970	-10 478
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 970	- 10 478
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 955	24 448
Varav		
Installationer	20 955	24 448

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 732	30 964
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 210	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 021	16 778
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	13 869
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 964	61 611

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	24 032 153	24 616 353
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-84 200	-84 200
Långfristig skuld vid årets slut	23 947 953	24 532 153

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,23%	2022-12-01	8 048 292,00	0,00	0,00	8 048 292,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2021-12-01	6 920 000,00	0,00	40 000,00	6 880 000,00
SWEDBANK	0,82%	2023-06-21	9 648 061,00	0,00	544 200,00	9 103 861,00
Summa			24 616 353,00	0,00	584 200,00	24 032 153,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 84 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 622	7 855
Upplupna räntekostnader	6 843	26 235
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	40 713	0
Upplupna kostnader för renhållning	9 806	15 683
Upplupna styrelsearvoden	30 625	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 395	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 720	143 545
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 724	218 318

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 090 000	30 090 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Älsky kär 20200401

Ort och datum

Peter Hammarström

Peter Hammarström

Zlatko Aleksic

Zlatko Aleksic

Erik Lindskog

Erik Lindskog

Daniel Andersson

Daniel Andersson

Burak Akture

Burak Akture

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-04-26

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandqvist

Axel Sandqvist



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 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

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 Ridhåsten för år 2019 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska föreningsstämman utse två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn. Föreningsstämman har endast valt ett registrerat revisionsbolag till revisor vilket innebär att revision inte har skett enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Göteborg den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

27/4-2020

Axel Sandquist

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

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.

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.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.

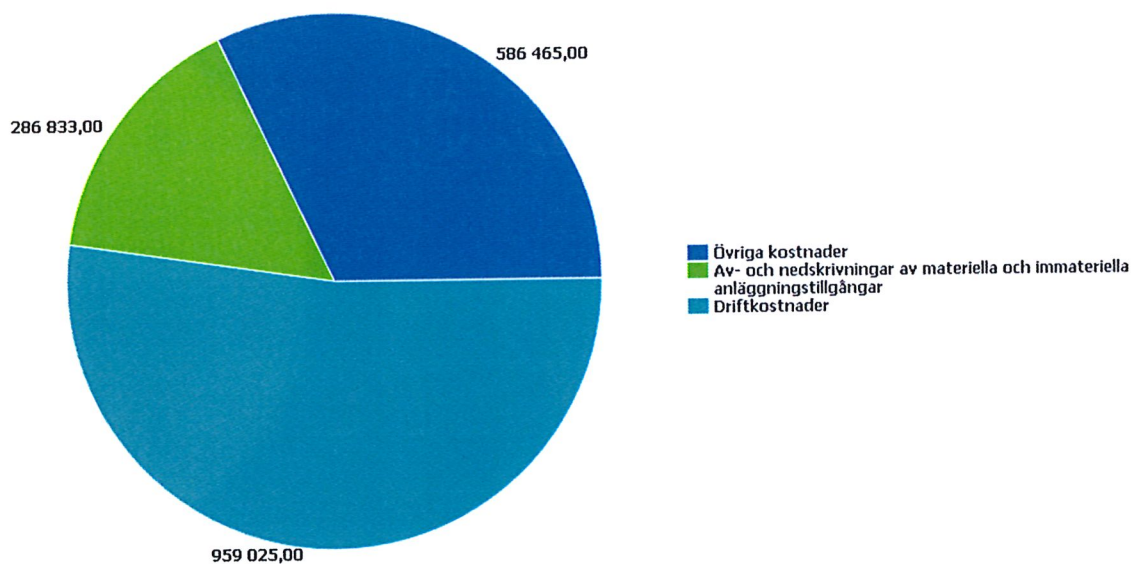
Underhållsplan

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

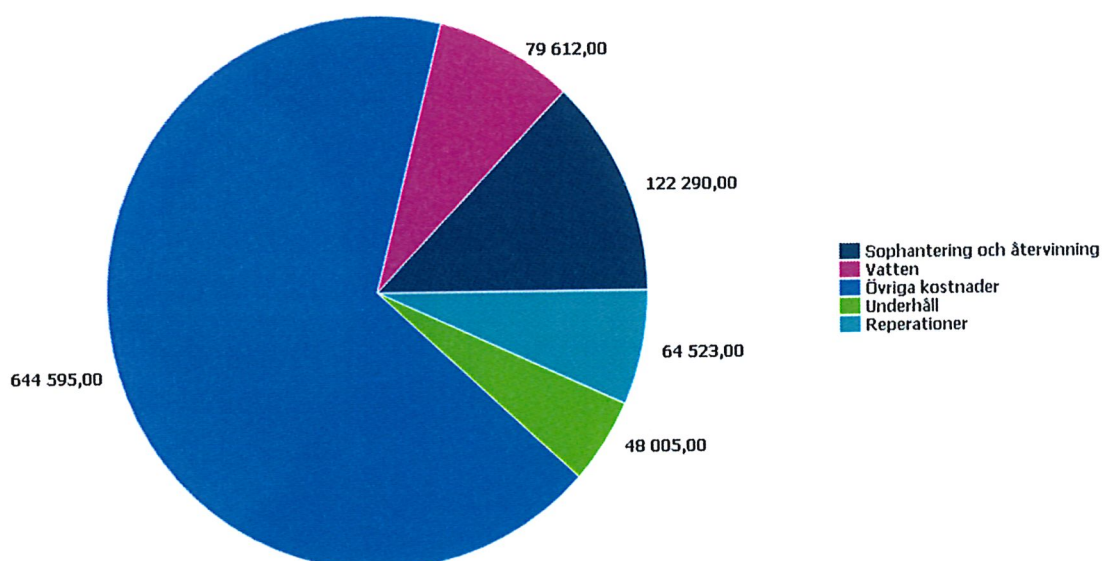
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	959 025	928 023
Övriga externa kostnader	174 861	94 466
Personalkostnader	80 330	68 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	286 833	286 833
Finansiella poster	331 273	396 749
Summa kostnader	1 832 323	1 775 067



Driftkostnadsfördelning



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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860