

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Ryttaren i Skärfva by
Org nr: 769611-7469



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

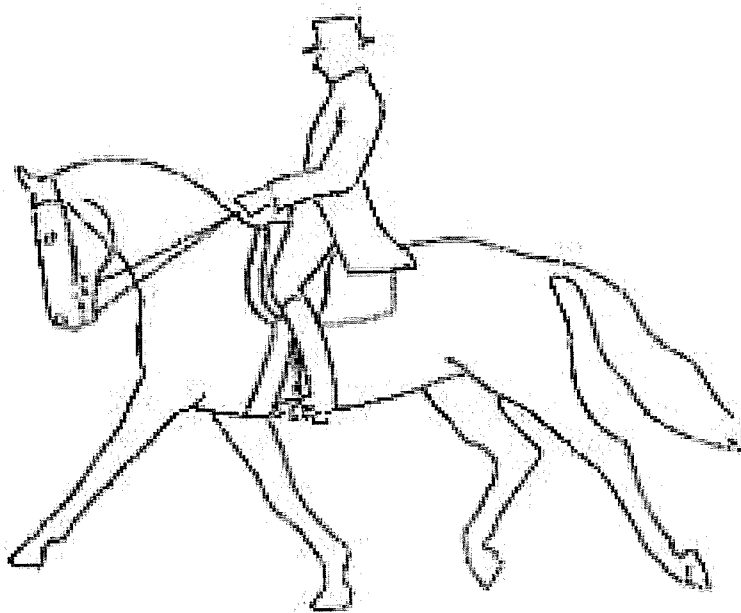
Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



K A L L E L S E

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Ryttaren i Skärfva by
kallas härmed till årsstämma.

När: onsdagen den 27 maj 2020 kl. 18.00

Var: Skärfva by, gräsmattan östra sidan

Dagordning enligt stadgarna § 33.

Medtag gärna årsredovisningen till årsstämman.

Välkomna!

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för tiden intill nästkommande ordinarie föreningsstämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor/er och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden.
18. Avslutning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ryttaren i Skärfva by
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-02.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för underhåll.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 124 tkr främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll samt högre intäkter gällande elavgifter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 112% till 148%.

I resultatet ingår avskrivningar med 127 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 312 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Verstorps 2:68, 2:70 och 2:71 i Skärfva by i Karlskrona Kommun med därpå uppförda 5 st. parhus. Byggnaderna är uppförda 2004.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	10

Total bostadsarea 970 m²

Årets taxeringsvärde 9 350 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 350 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
E.O.N	El
Switch Nordic Green AB	El
Affärsverken Karlskrona AB	Sophantering
Karlskrona Kommun	Vatten

Föreningen är delaktig i Skärfva By Samfällighetsförening, som består av 38 st. fastigheter varav 3 st. bostadsrättsföreningar (Brf Kusken, Brf Ryttaren och Brf Diligensen) och en förskola. Föreningens andel är 13,4 %. 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 0 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2019 och visar på ett underhållsbehov på 54 tkr per år för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 225 tkr (232 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 134 kr/m².

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mona Karlsson	Ordförande	2020
Daniela Bezner	Vice ordförande	2020
Inger Enström	Ledamot	2020
Martin Eneroth	Ledamot	2020
Carola Jönsson	Ledamot	2020
Sofia Hallström	Ledamot	2020
Joakim Persson	Ledamot	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	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 13 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 5 %.

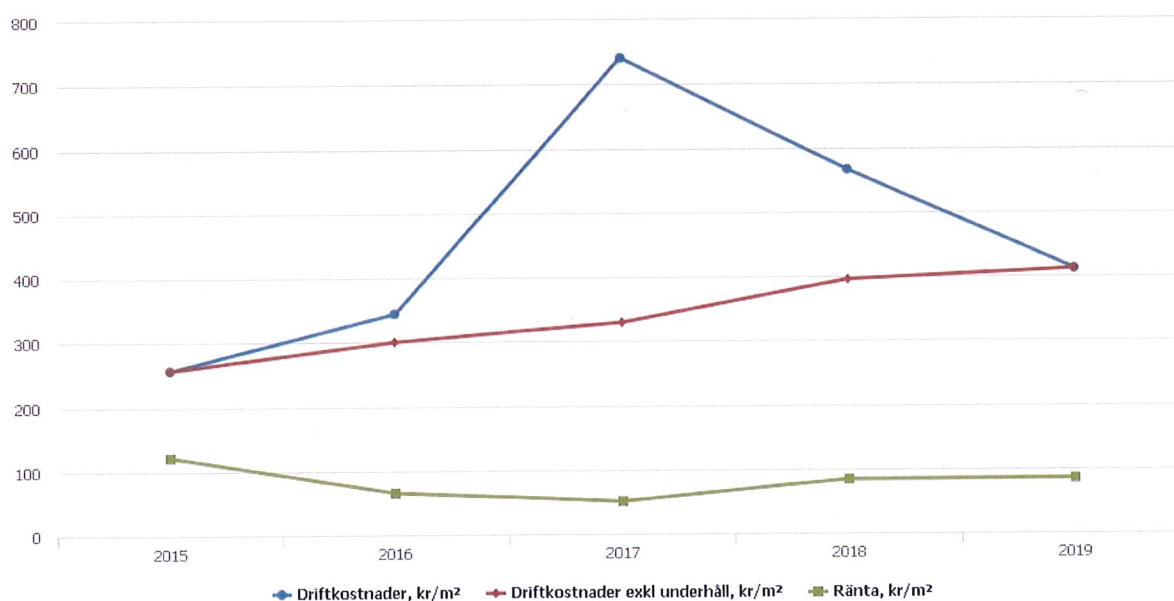
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	833	812	763	745	749
Resultat efter finansiella poster	185	8	-176	150	189
Årets resultat	185	8	-176	150	189
Resultat exklusive avskrivningar	312	135	-49	277	316
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	182	-33	-217	109	266
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	134	173	173	161	48
Balansomslutning	14 374	14 410	14 506	14 836	14 805
Soliditet %	53	52	52	52	51
Likviditet %	148	112	123	186	153
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	650	634	634	634	634
Driftkostnader, kr/m ²	411	566	741	344	256
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	411	395	329	300	256
Ränta, kr/m ²	85	84	51	65	121
Underhållsfond, kr/m ²	225	91	89	305	189
Lån, kr/m ²	6 658	6 832	7 006	6 684	6 819



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

26

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 900 000	88 355	488 543	8 307
Disposition enl. årsstämmobeslut			8 307	-8 307
Reservering underhållsfond		130 000	-130 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				184 617
Vid årets slut	6 900 000	218 355	366 849	184 617

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	496 849
Årets resultat	184 617
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-130 000
Summa	551 466

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	551 466
--	----------------

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	833 426	811 964
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 734	5 129
Summa rörelseintäkter		841 160	817 093
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-399 084	-549 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 960	-51 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-126 991	-126 991
Summa rörelsekostnader		-574 035	-727 837
Rörelseresultat		267 125	89 256
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	353	374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-82 860	-81 323
Summa finansiella poster		-82 508	-80 949
Resultat efter finansiella poster		184 617	8 307
Årets resultat		184 617	8 307

an

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 758 413	13 885 404
Summa materiella anläggningstillgångar		13 758 413	13 885 404
Summa anläggningstillgångar		13 758 413	13 885 404
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 357	0
Övriga fordringar	Not 10	272	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	93 761	96 520
Summa kortfristiga fordringar		113 390	96 561
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	502 093	428 311
Summa kassa och bank		502 093	428 311
Summa omsättningstillgångar		615 483	524 872
Summa tillgångar		14 373 896	14 410 276

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 900 000	6 900 000
Fond för yttre underhåll		218 355	88 355
Summa bundet eget kapital		7 118 355	6 988 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		366 849	488 543
Årets resultat		184 617	8 307
Summa fritt eget kapital		551 466	496 849
Summa eget kapital		7 669 821	7 485 204
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 288 877	6 457 977
Summa långfristiga skulder		6 288 877	6 457 977
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	169 100	169 100
Leverantörsskulder		31 748	41 948
Skatteskulder	Not 14	140 250	124 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	74 100	131 622
Summa kortfristiga skulder		415 198	467 095
Summa eget kapital och skulder		14 373 896	14 410 276

24

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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen 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	630 600	615 240
Elavgifter	202 826	196 724
Summa nettoomsättning	833 426	811 964

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	2 990	4 323
Övriga rörelseintäkter	4 744	806
Summa övriga rörelseintäkter	7 734	5 129

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-166 165
Reparationer	0	-3 219
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 125	-70 125
Samfällighetsavgifter	-20 000	-20 000
Försäkringspremier	-9 830	-8 565
Obligatoriska besiktningar	-20 375	0
Förbrukningsinventarier	-1 669	-15 329
Vatten	-60 292	-53 381
Fastighetsel	-202 431	-196 063
Sophantering och återvinning	-14 362	-16 478
Summa driftkostnader	-399 084	-549 324

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-34 121	-33 247
Arvode, yrkesrevisorer	-7 981	-9 508
Övriga förvaltningskostnader	-925	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 023	-5 689
Bankkostnader	-1 910	-628
Övriga externa kostnader	0	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-47 960	-51 522

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-126 991	-126 991
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-126 991	-126 991

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter bank, SBAB	353	374
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	353	374

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-81 375	-79 608
Övriga räntekostnader	-1 485	-1 715
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-82 860	-81 323

24

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 699 126	12 699 126
Mark	2 900 000	2 900 000
	15 599 126	15 599 126
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 599 126	15 599 126
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 713 722	-1 586 730
	-1 713 722	-1 586 730
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-126 991	-126 991
	-126 991	-126 991
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 840 713	-1 713 722
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 758 413	13 885 404
Varav		
Byggnader	10 858 413	10 985 404
Mark	2 900 000	2 900 000
Taxeringsvärden		
Småhus	9 350 000	9 350 000
	9 350 000	9 350 000
Totalt taxeringsvärde	9 350 000	9 350 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 090 000</i>	<i>7 090 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 260 000</i>	<i>2 260 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	272	39
Övriga kortfristiga fordringar	0	2
Summa övriga fordringar	272	41

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 080	9 830
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 188	8 444
Elavgifter	76 493	78 246
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 761	96 520

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel hos SBAB	103 002	102 649
Bankmedel hos Nordea	32	32
Transaktionskonto Swedbank	399 059	325 630
Summa kassa och bank	502 093	428 311

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 457 977	6 627 077
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-169 100	-169 100
Långfristig skuld vid årets slut	6 288 877	6 457 977

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,53%	2019-03-29	2 146 000,00	-2 131 500,00	14 500,00	0,00
NORDEA	1,53%	2019-03-29	2 131 500,00	-2 117 000,00	14 500,00	0,00
NORDEA	1,31%	2019-05-31	2 349 577,00	-2 323 027,00	26 550,00	0,00
NORDEA	1,20%	2020-03-30	0,00	2 117 000,00	43 500,00	2 073 500,00
NORDEA	1,20%	2020-03-30	0,00	2 131 500,00	43 500,00	2 088 000,00
NORDEA	1,16%	2020-05-29	0,00	2 323 027,00	26 550,00	2 296 477,00
Summa			6 627 077,00	0,00	169 100,00	6 457 977,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under nästa räkenskapsår. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under nästa verksamhetsår.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 169 100 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 676 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 612 477 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	70 125	54 300
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	70 125	70 125
Summa skatteskulder	140 250	124 425

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 515	3 229
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	71 050
Upplupna elkostnader	7 617	11 053
Upplupna revisionsarvoden	8 884	9 528
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	690	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	54 394	36 762
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 100	131 622

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Karlskrona 20200422

Ort och datum

Mona Karlsson

Mona Karlsson

Daniela Bezner

Daniela Bezner

Inger Enström

Inger Enström

Martin Eneroth

Martin Eneroth

Carola Jönsson

Carola Jönsson

Sofia Hallström

Sofia Hallström

Joakim Persson

Joakim Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 maj 2020.

Ernst & Young AB

Anders Håkansson

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

BRF Ryttaren i Skärfva by

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ryttaren i Skärfva by 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





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ryttaren i Skärfva by, org.nr 769611-7469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ryttaren i Skärfva by 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.

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.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Brf Ryttaren i Skärfva by 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
- 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.

Karlskrona den 13/5 2020

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
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.

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 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.

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.

BRF Ryttaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ryttaren 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



