

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Rytteren 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.

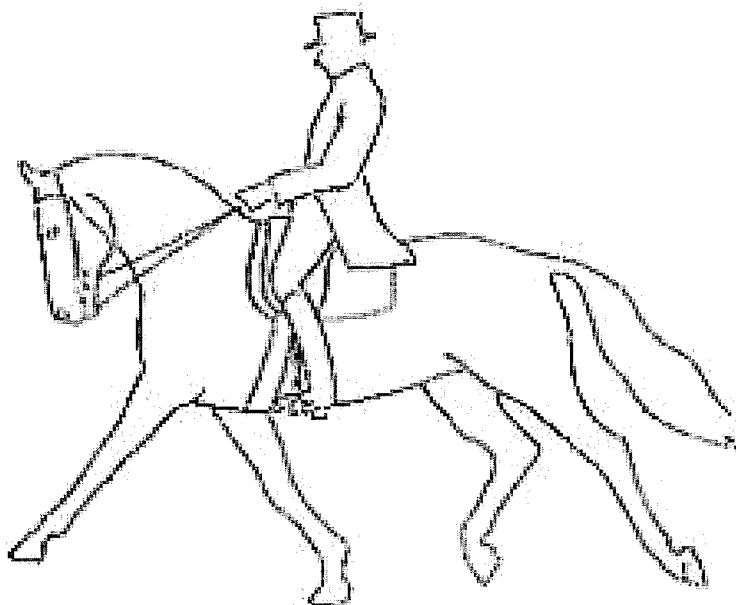
Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften 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 Ryttares i Skärfva by
kallas härmed till årsstämma.

När: tisdagen den 1:a juni 2021 kl. 18.00

Var: Skärfva by, gräsmattan på östra sidan

Dagordning enligt stadgarna § 33.

Medtag gärna årsredovisningen till årsstämman.

Välkomna!

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden 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
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 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 el.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 148% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 148% till 174%.

I resultatet ingår avskrivningar med 127 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 298 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 Rytteren 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 13 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 september 2020 och visar på ett underhållsbehov på 85 tkr per år för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 246 tkr (254 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 157 kr/m².

oh

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	2021
Daniela Bezner	Vice ordförande/sekreterare	2021
Carola Jönsson	Sekreterare	2021
Inger Enström	Ledamot	2021
Joakim Persson	Ledamot	2021
Johan Rennemark	Ledamot	2021
Martin Eneroth	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	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 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

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

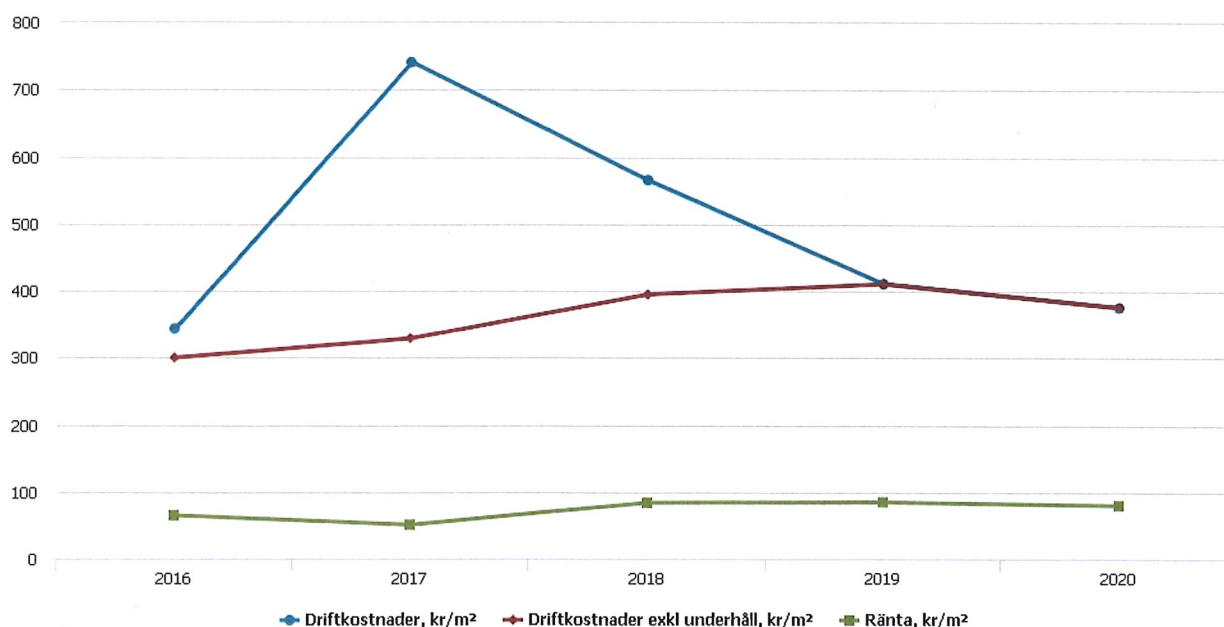
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	790	833	812	763	745
Resultat efter finansiella poster	171	185	8	-176	150
Årets resultat	171	185	8	-176	150
Resultat exklusive avskrivningar	298	312	135	-49	277
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	146	182	-33	-217	109
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	134	173	173	161
Balansomslutning	14 409	14 374	14 410	14 506	14 836
Soliditet %	54	53	52	52	52
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	174	148	112	123	186
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	18	148	112	123	186
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	666	650	634	634	634
Driftkostnader, kr/m ²	376	411	566	741	344
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	376	411	395	329	300
Ränta, kr/m ²	80	85	84	51	65
Underhållsfond, kr/m ²	382	225	91	89	305
Lån, kr/m ²	6 483	6 658	6 832	7 006	6 684



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 900 000	218 355	366 849	184 617
Disposition enl. årsstämmobeslut			184 617	-184 617
Reservering underhållsfond		152 000	-152 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				171 118
Vid årets slut	6 900 000	370 355	399 466	171 118

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	551 466
Årets resultat	171 118
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-152 000
Summa	570 584

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **570 584**

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	790 315	833 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 314	7 734
Summa rörelseintäkter		799 629	841 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-364 864	-399 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 783	-47 960
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-126 991	-126 991
Summa rörelsekostnader		-551 638	-574 035
Rörelseresultat		247 990	267 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	309	353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-77 181	-82 860
Summa finansiella poster		-76 872	-82 508
Resultat efter finansiella poster		171 118	184 617
Årets resultat		171 118	184 617

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 631 422	13 758 413
Summa materiella anläggningstillgångar		13 631 422	13 758 413
Summa anläggningstillgångar		13 631 422	13 758 413
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2	19 357
Övriga fordringar		2874	272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	39 519	93 761
Summa kortfristiga fordringar		42 395	113 390
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	735 090	502 093
Summa kassa och bank		735 090	502 093
Summa omsättningstillgångar		777 485	615 483
Summa tillgångar		14 408 907	14 373 896

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 900 000	6 900 000
Fond för yttre underhåll		370 355	218 355
Summa bundet eget kapital		7 270 355	7 118 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		399 466	366 849
Årets resultat		171 118	184 617
Summa fritt eget kapital		570 584	551 466
Summa eget kapital		7 840 939	7 669 821
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 190 277	6 288 877
Summa långfristiga skulder		2 190 277	6 288 877
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 098 600	169 100
Leverantörsskulder		31 415	31 748
Skatteskulder	Not 13	140 250	140 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	107 426	74 100
Summa kortfristiga skulder		4 377 691	415 198
Summa eget kapital och skulder		14 408 907	14 373 896

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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 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	645 960	630 600
Elavgifter	144 355	202 826
Summa nettoomsättning	790 315	833 426

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	1 395	2 993
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Övriga rörelseintäkter	7 921	4 744
Summa övriga rörelseintäkter	9 314	7 734

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-12 800	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 125	-70 125
Samfällighetsavgifter	-20 000	-20 000
Försäkringspremier	-10 080	-9 830
Obligatoriska besiktningar	-11 169	-20 375
Förbrukningsinventarier	0	-1 669
Vatten	-61 272	-60 292
Fastighetsel	-168 917	-202 431
Sophantering och återvinning	-10 501	-14 362
Summa driftskostnader	-364 864	-399 084

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-35 604	-34 121
Arvode, yrkesrevisorer	-9 366	-7 981
Övriga förvaltningskostnader	-11 263	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-3 023
Konsultarvoden	-1 641	0
Bankkostnader	-1 910	-1 910
Summa övriga externa kostnader	-59 783	-47 960

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-126 991	-126 991
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-126 991	-126 991

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ränteintäkter	309	353
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	309	353

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-76 337	-81 375
Räntekostnader till kreditinstitut	-844	-1 485
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-77 181	-82 860

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
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	-1 840 713	-1 713 722
	-1 840 713	-1 713 722

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-126 991	-126 991
	-126 991	-126 991

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 967 704	-1 840 713
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

Byggnader	10 731 422	10 858 413
Mark	2 900 000	2 900 000

Taxeringsvärden

Småhus	9 350 000	9 350 000
--------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde	9 350 000	9 350 000
varav byggnader	7 090 000	7 090 000
varav mark	2 260 000	2 260 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 540	10 080
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 209	7 188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 770	76 493
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 519	93 761

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	103 343	103 034
Transaktionskonto	631 747	399 059
Summa kassa och bank	735 090	502 093

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 288 877	6 457 977
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-169 100	-169 100
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	3 929 500	
Långfristig skuld vid årets slut	2 190 277	6 288 877

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-03-30	2 088 000,00	-2 073 500,00	14 500,00	0,00
NORDEA		2020-03-30	2 073 500,00	-2 059 000,00	14 500,00	0,00
NORDEA		2020-05-29	2 296 477,00	-2 269 927,00	26 550,00	0,00
NORDEA	1,00%	2021-03-30	0,00	2 059 000,00	43 500,00	2 015 500,00
NORDEA	1,00%	2021-03-30	0,00	2 073 500,00	43 500,00	2 030 000,00
NORDEA	1,30%	2022-05-18	0,00	2 269 927,00	26 550,00	2 243 377,00
Summa			6 457 977,00	0,00	169 100,00	6 288 877,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 169 100 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den resterande långfristiga skulden förfaller 2 69 927 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 13 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	70 125	70 125
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	70 125	70 125
Summa skatteskulder	140 250	140 250

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 624	2 515
Upplupna elkostnader	21 818	7 617
Upplupna revisionsarvoden	9 000	8 884
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	225
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	465
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 984	54 394
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 426	74 100

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Karlskrona 210407

Ort och datum

Mona Karlsson

Mona Karlsson

Inger Enström

Inger Enström

Johan Rennemark

Johan Rennemark

Joakim Persson

Joakim Persson

Daniela Bezner

Daniela Bezner

Martin Eneroth

Martin Eneroth

Carola Jönsson

Carola Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

16/4 2021.

Ernst & Young AB

Anders Håkansson

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

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 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.

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 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 revisionssed 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 16/4 2021

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 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.

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.

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 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

