



Årsredovisning Brf Ryttmästaren 1

2020-01-01 - 2020-12-31





Org Nr: 769604-4309

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Org.nr: 769604-4309

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ryttmästaren 1 i Solna i kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	80	5 249
Hyresrätter	4	281

Föreningens fastighet är byggd 1969 värdeår 1969.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrad.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2003	Fasad	Fasad putsades och målades om
2003	Tvättstuga	Renovering
2003	Tak	Taken byttes ut
2003	Balkong	Balkonger byggdes ut och glasades in
2006	Byggnad	Byte ut undercentral- vattenburen centralvärme genom fjärrvärme
2007	Byggnad	Tilläggsisolering av vind
2008	Trädgård	Nya murar, rabatter, lekpark och gräsmattor
2012	Byggnad	Upprustning av entréer invändigt
2013	Byggnad	PCB sanering av trapphus och entrédörrar
2016	Byggnad	Renovering av badrum och gästtoaletter hyresrätter
2017	Byggnad	Byte till LED belysning på alla våningsplan
2017	Byggnad	Upprustning av entréer utvändigt
2017	Byggnad	Byte av passersystem
2018	Balkonger	PCB Sanering och byte av fönster och dörrar på samtliga balkonger
2019	Byggnad	Renovering av vissa hyresrätter
2019	Trädgård	Byte av utebelysning
2019	Hissar	Byte av hissar
2019	Trapphus	Byte till LED belysning på alla våningsplan
2019	Tak	Takrenovering
2020	Källare	Byte av belysning i källare och förråd

ms



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Vid stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar samt fem fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har fram till stämman 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Anders Lindblad
Ann-Charlotte Stålhandske
Gunilla Thyni
Jonas Hintze
Lennarth Swenning
Thomas Lenemark

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Avgått p.g.a. flytt
Slutat på egen begäran

Canan Caya
Margareta Stenekes

Suppleant
Suppleant

Ledamot från augusti

Styrelsen har från stämman 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Gunilla Thyni
Jonas Hintze
Lennarth Swenning
Thomas Lenemark
Margareta Stenekes
Urban Sjöström

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Åsa Brännström

Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennarth Swenning, Thomas Lenemark, Urban Sjöström och Åsa Brännström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt 1 protokollfört konstitutionsmöte.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Joakim Häll Borevision

Valberedning

Valberedningen består av Karin Swenning. Peter Schantli avgick på egen begäran.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Enligt stadgarna ska föreningens reservering ske på basis av fastighetens taxeringsvärde (minst 0,3 %)

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

My



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 2020 (2019) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 111 (110). Under året har 8 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	566	560	557	546	538
Totala intäkter kr/kvm*	697	701	695	686	731
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	207	206	161	99	151
Belåning, kr/kvm	0	296	304	312	1 308
Räntekänslighet	0%	1%	1%	1%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm	444	446	483	523	514
Energikostnader kr/kvm	173	191	203	192	197

*Nykeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nykeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nykeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

MX



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 853	3 872	3 843	3 787	4 026
Resultat efter finansiella poster	231	-2 640	-4 586	-1 116	-1 186
Soliditet	99%	95%	96%	96%	86%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	3 853 302
Rörelsekostnader	- 3 612 889
Finansiella poster	- 9 178
Årets resultat	231 235

Planerat underhåll	+ 187 122
Avskrivningar	+ 726 561
Årets sparande	1 144 917

Årets sparande per kvm total yta 188

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 834 940	28 090 346	288 000	-11 269 761	-2 640 396
Reservering till fond 2019			405 000	-405 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-288 000	288 000	
Balanserad i ny räkning				-2 640 396	2 640 396
Upplåtelse lägenheter	581 368	3 523 632			
Årets resultat					231 235
Belopp vid årets slut	43 416 308	31 613 978	405 000	-14 027 157	231 235

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-14 027 157
Årets resultat	231 235
	-13 795 922

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	405 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-187 122
Balanserat resultat	-14 013 800
	-13 795 922

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	Not 1	3 853 302	3 871 633
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 584 493	-5 552 078
Övriga externa kostnader	Not 3	-162 690	-66 497
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-139 144	-147 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-726 561	-726 561
Summa rörelsekostnader		-3 612 889	-6 493 097
Rörelseresultat		240 413	-2 621 464
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 919	2 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-12 097	-21 304
Summa finansiella poster		-9 178	-18 931
Årets resultat		231 235	-2 640 396

125



Org Nr: 769604-4309

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	55 848 659	56 575 220
		55 848 659	56 575 220
Summa anläggningstillgångar		55 848 659	56 575 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 297	6 879
Övriga fordringar	Not 8	6 295 851	3 422 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	161 199	163 715
		6 463 347	3 593 455
Summa omsättningstillgångar		6 463 347	3 593 455
Summa tillgångar		62 312 005	60 168 674



Org Nr: 769604-4309

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

75 030 286

70 925 286

Yttre underhållsfond

405 000

288 000

75 435 286

71 213 286

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-14 027 157

-11 269 761

Årets resultat

231 235

-2 640 396

-13 795 922

-13 910 157

Summa eget kapital

61 639 364

57 303 129

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

0

1 745 000

0

1 745 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

0

51 000

Leverantörsskulder

305 054

475 129

Skatteskulder

4 426

58

Övriga skulder

Not 12

6 337

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

356 825

594 358

672 642

1 120 545

Summa skulder

672 642

2 865 545

Summa eget kapital och skulder**62 312 005****60 168 674**

M

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	231 235	-2 640 396
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	726 561	726 561
Kassaflöde från löpande verksamhet	957 796	-1 913 835
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 099	-4 347
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-396 904	299 524
Kassaflöde från löpande verksamhet	563 991	-1 618 658
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 796 000	-51 000
Inbetalda insatser	4 105 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 309 000	-51 000
Årets kassaflöde	2 872 991	-1 669 658
Likvida medel vid årets början	3 420 847	5 090 506
Likvida medel vid årets slut	6 293 838	3 420 847

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,23% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av fastighetens taxeringsvärde (minst 0,3 %). Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

mx

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 280 317	3 247 116
	Hyror	381 072	400 320
	Bredband	123 125	124 656
	Övriga intäkter	103 623	99 541
	Bruttoomsättning	3 888 137	3 871 633
	Avgifts- och hyresbortfall	-34 835	0
		3 853 302	3 871 633
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	314 934	325 454
	Reparationer	296 663	353 214
	El	170 082	214 514
	Uppvärmning	660 805	718 389
	Vatten	126 355	122 791
	Sophämtning	88 485	92 759
	Fastighetsförsäkring	150 440	146 357
	Kabel-TV och bredband	259 692	259 293
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	120 036	115 667
	Förvaltningsarvoden	190 116	137 647
	Övriga driftkostnader	19 764	11 919
	Planerat underhåll	187 122	3 054 075
		2 584 493	5 552 078
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	556	973
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 968	18 414
	Administrationskostnader	70 732	27 245
	Extern revision	16 250	13 750
	Konsultkostnader	45 000	0
	Medlemsavgifter	5 184	6 115
		162 690	66 497
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	118 500	116 250
	Sociala avgifter	20 644	31 711
		139 144	147 961
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 758	2 253
	Övriga ränteintäkter	161	120
		2 919	2 373
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	12 097	21 202
	Övriga räntekostnader	0	102
		12 097	21 304

W

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1**

Noter		2020-12-31	2019-12-31	
Not 7	Byggnader och mark			
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 799 184	46 799 184	
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 604 000	19 604 000	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 403 184	66 403 184	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Ingående avskrivningar	-9 827 964	-9 101 403	
	Årets avskrivningar	-726 561	-726 561	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 554 525	-9 827 964	
	Utgående redovisat värde	55 848 659	56 575 220	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000	
	Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	71 000 000	
	Summa taxeringsvärde	135 000 000	135 000 000	
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar			
	Skattekonto	2 013	2 013	
	Avräkningskonto HSB Stockholm	6 293 838	3 420 847	
		6 295 851	3 422 860	
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
	Förutbetalda kostnader	161 199	163 715	
		161 199	163 715	
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.			
Not 10	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	
		Villkorsändr dag	Belopp	
			Nästa års amortering	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.			
	Ställda säkerheter			
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			0
				0
Not 11	Skulder till kreditinstitut			
	Kortfristig del av långfristig skuld		0	51 000
			0	51 000
Not 12	Övriga skulder			
	Inre fond		0	0
	Övriga kortfristiga skulder		6 337	0
			6 337	0

MX



Org Nr: 769604-4309

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	0	3 766
Förutbetalda hyror och avgifter	332 716	316 740
Övriga upplupna kostnader	24 109	273 852
	356 825	594 358

Ovanstående poster består av förskottsintäalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

22/4-2021


Gunilla Thyni


Jonas Hintze


Lennarth Swening


Margaretha Steneken


Thomas Lenemark


Urban Sjöström

Min revisionsberättelse har 2021-04 - 26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Håll

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ryttmästaren 1, org.nr. 769604-4309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ryttmästaren 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ryttmästaren 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/4-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

