



# Årsredovisning Brf Ryttmästaren 1 2021-01-01 - 2021-12-31



# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Org.nr: 769604-4309

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

**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 |
| Hysesrätter   | 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 oförändrade.

**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                            |
| 2021     | Källare     | Målning av tak och väggar JEV 5                                   |
| 2021     | Trädgård    | Underhållsmålning räcken  |
| 2021     | Byggnad     | Byte fläktar och styrenheter ventilationssystem                   |
| 2021     | Källare     | Byte till branddörrar   |
| 2021     | Byggnad     | Stampsplning  |

---

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1**

---

**Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24. Vid stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

**Styrelse**

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-05-24 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

| <b>Styrelsemedlem</b> | <b>Roll</b> |
|-----------------------|-------------|
| Gunilla Thyni         | Ledamot     |
| Jonas Hintze          | Ledamot     |
| Lennarth Swenning     | Ledamot     |
| Thomas Lenemark       | Ledamot     |
| Margareta Stenekes    | Ledamot     |
| Urban Sjöström        | Ledamot     |
| Åsa Brännström        | Suppleant   |

Styrelsen har under 2021-05-24 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

| <b>Styrelsemedlem</b> | <b>Roll</b> |
|-----------------------|-------------|
| Gunilla Thyni         | Ledamot     |
| Jonas Hintze          | Ledamot     |
| Lennarth Swenning     | Ledamot     |
| Thomas Lenemark       | Ledamot     |
| Anders Johannesson    | Ledamot     |
| Urban Sjöström        | Ledamot     |
| Åsa Brännström        | Suppleant   |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Thyni, Jonas Hintze, Anders Johannesson och Åsa Brännström

Styrelsen har under året hållit 10 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.

**Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

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.

## 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 114 (111) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 10 (8) 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                | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| Sparande, kr/kvm         | 212  | 207  | 206  | 161  | 99   |
| Skuldsättning, kr/kvm    | 0    | 0    | 296  | 304  | 312  |
| Räntekänslighet, %       | 0%   | 0%   | 1%   | 1%   | 1%   |
| Energikostnad, kr/kvm    | 204  | 173  | 191  | 203  | 192  |
| Driftskostnad, kr/kvm*   | 445  | 444  | 446  | 483  | 523  |
| Årsavgift, kr/kvm        | 568  | 566  | 560  | 557  | 546  |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 701  | 697  | 701  | 695  | 686  |

\*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

| Övriga nyckeltal                        | 2021  | 2020  | 2019   | 2018   | 2017   |
|---|-------|-------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 3 873 | 3 853 | 3 872  | 3 843  | 3 787  |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 15    | 231   | -2 640 | -4 586 | -1 116 |
| Soliditet %                             | 99%   | 99%   | 95%    | 96%    | 96%    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

---

### Förklaring av nyckeltal

#### 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.

Nyckeltalet 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 sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet 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 bostadsrätts andelsvärde.

#### 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.

#### 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.

#### Totala driftkostnader

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

#### 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 bostadsrätts 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.

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1****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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

|   |     |                  |
|---|-----|------------------|
| Rörelseintäkter                         |     | 3 873 090        |
| Rörelsekostnader                        | -   | 3 861 729        |
| Finansiella poster                      | -   | -3 379           |
| Extraordinära poster                    | +/- | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                   |     | <b>14 740</b>    |
| Planerat underhåll                      | +   | 429 861          |
| Avskrivningar och utrangeringar         | +   | 726 561          |
| <b>Årets sparande</b>                   |     | <b>1 171 161</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |     | <b>212</b>       |

**Förändring eget kapital**

|                              | Insatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 43 416 308 | 31 613 978              | 405 000          | -14 027 157            | 231 235           |
| Reservering till fond 2020   |            |                         | 405 000          | -405 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond 2020 |            |                         | -187 122         | 187 122                |                   |
| Balanserat i ny räkning      |            |                         |                  | 231 235                | -231 235          |
| Årets resultat               |            |                         |                  |                        | 14 740            |
| Belopp vid årets slut        | 43 416 308 | 31 613 978              | 622 878          | -14 013 800            | 14 740            |

**Förslag till disposition av årets resultat****Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -14 013 800        |
| Årets resultat      | 14 740             |
|                     | <b>-13 999 060</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Reservering till underhållsfond   | 405 000            |
| Ianspråktagande av underhållsfond | -429 861           |
| Balanserat resultat               | -13 974 199        |
|                                   | <b>-13 999 060</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 3 873 090         | 3 853 302         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -2 991 964        | -2 584 493        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -2 210            | -162 690          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -140 993          | -139 144          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | <u>-726 561</u>   | <u>-726 561</u>   |
| Summa rörelsekostnader                            |       | <u>-3 861 729</u> | <u>-3 612 889</u> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>11 361</b>     | <b>240 413</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 3 383             | 2 919             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | <u>-4</u>         | <u>-12 097</u>    |
| Summa finansiella poster                          |       | <u>3 379</u>      | <u>-9 178</u>     |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>14 740</b>     | <b>231 235</b>    |



| <b>Balansräkning</b>                         |       | <b>2021-12-31</b>        | <b>2020-12-31</b>        |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |       |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |       |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |       |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7 | <u>55 122 098</u>        | <u>55 848 659</u>        |
|  |       | 55 122 098               | 55 848 659               |
| Summa anläggningstillgångar                  |       | <u>55 122 098</u>        | <u>55 848 659</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |       |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                          |                          |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |       | 2 089                    | 6 297                    |
| Övriga fordringar                            | Not 8 | 7 057 082                | 6 295 851                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | <u>164 609</u>           | <u>161 199</u>           |
|  |       | 7 223 779                | 6 463 347                |
| Summa omsättningstillgångar                  |       | <u>7 223 779</u>         | <u>6 463 347</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |       | <b><u>62 345 877</u></b> | <b><u>62 312 005</u></b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2021-12-31</b>        | <b>2020-12-31</b>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              | 75 030 286               | 75 030 286               |
| Yttre underhållsfond                         | 622 878                  | 405 000                  |
|  | <u>75 653 164</u>        | <u>75 435 286</u>        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | -14 013 800              | -14 027 157              |
| Årets resultat                               | 14 740                   | 231 235                  |
|  | <u>-13 999 060</u>       | <u>-13 795 922</u>       |
| Summa eget kapital                           | <u>61 654 104</u>        | <u>61 639 364</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Leverantörsskulder                           | 215 670                  | 305 054                  |
| Skatteskulder                                | 6 946                    | 4 426                    |
| Övriga skulder                               | Not 10 0                 | 6 337                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 469 157           | 356 825                  |
|  | <u>691 773</u>           | <u>672 642</u>           |
| Summa skulder                                | <u>691 773</u>           | <u>672 642</u>           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>62 345 877</u></b> | <b><u>62 312 005</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 14 740            | 231 235           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar  | 726 561           | 726 561           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 741 301           | 957 796           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 802               | 3 099             |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 19 131            | -396 904          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 761 234           | 563 991           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                 | 0                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 0                 | -1 796 000        |
| Inbetalda insatser                                       | 0                 | 4 105 000         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 0                 | 2 309 000         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>761 234</b>    | <b>2 872 991</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>6 293 838</b>  | <b>3 420 847</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>7 055 072</b>  | <b>6 293 838</b>  |

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

**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.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**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 1 459 kronor per lägenhet.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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.

| Noter   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                  |                  |
| Årsavgifter   | 3 291 384        | 3 280 317        |
| Hyror   | 347 955          | 381 072          |
| Bredband  | 123 000          | 123 125          |
| Övriga intäkter   | 110 752          | 103 623          |
| Bruttoomsättning  | <u>3 873 091</u> | <u>3 888 137</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | 0                | -34 835          |
| Hyresförluster  | -1               | 0                |
|   | <b>3 873 090</b> | <b>3 853 302</b> |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                  |                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 324 735          | 314 934          |
| Reparationer  | 265 794          | 296 663          |
| El  | 295 744          | 170 082          |
| Uppvärmning   | 682 879          | 660 805          |
| Vatten  | 147 686          | 126 355          |
| Sophämtning   | 130 750          | 88 485           |
| Fastighetsförsäkring                                    | 154 911          | 150 440          |
| Kabel-TV och bredband                                   | 261 707          | 259 692          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 122 556          | 120 036          |
| Förvaltningsarvoden                                     | 149 764          | 190 116          |
| Övriga driftkostnader                                   | 25 578           | 19 764           |
| Planerat underhåll                                      | 429 861          | 187 122          |
|   | <u>2 991 964</u> | <u>2 584 493</u> |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                  |                  |
| Hyror och arrenden                                      | 556              | 556              |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 20 663           | 24 968           |
| Administrationskostnader                                | -44 981          | 70 732           |
| Extern revision   | 16 250           | 16 250           |
| Konsultkostnader  | 4 688            | 45 000           |
| Medlemsavgifter   | 5 034            | 5 184            |
|   | <u>2 210</u>     | <u>162 690</u>   |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                  |                  |
| Arvode styrelse   | 119 000          | 118 500          |
| Sociala avgifter  | 21 993           | 20 644           |
|   | <u>140 993</u>   | <u>139 144</u>   |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                  |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 3 183            | 2 758            |
| Övriga ränteintäkter                                    | 200              | 161              |
|   | <u>3 383</u>     | <u>2 919</u>     |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 0                | 12 097           |
| Övriga räntekostnader                                   | 4                | 0                |
|   | <u>4</u>         | <u>12 097</u>    |

| Noter   | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                           |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                    |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 46 799 184         | 46 799 184         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                           | 19 604 000         | 19 604 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>           | <b>66 403 184</b>  | <b>66 403 184</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>             |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                    | -10 554 525        | -9 827 964         |
| Årets avskrivningar                                       | -726 561           | -726 561           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                | <b>-11 281 086</b> | <b>-10 554 525</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>55 122 098</b>  | <b>55 848 659</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                     |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 64 000 000         | 64 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 71 000 000         | 71 000 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                               | <b>135 000 000</b> | <b>135 000 000</b> |
| <b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>               |                    |                    |
| Skattekonto   | 2 009              | 2 013              |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                             | 7 055 073          | 6 293 838          |
|   | <b>7 057 082</b>   | <b>6 295 851</b>   |
| <b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                    | 164 609            | 161 199            |
|   | <b>164 609</b>     | <b>161 199</b>     |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

| Noter  | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Not 10 Övriga skulder</b>                               |                |                |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 0              | 6 337          |
|  | <b>0</b>       | <b>6 337</b>   |
| <b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 320 163        | 332 716        |
| Övriga upplupna kostnader                                  | 148 994        | 24 109         |
|  | <b>469 157</b> | <b>356 825</b> |

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

#### Not 12 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

#### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Anders Johannesson

.....  
Gunilla Thyni

.....  
Jonas Hintze

.....  
Lennarth Swening

.....  
Thomas Lenemark

.....  
Urban Sjöström

.....  
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
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 2021-01-01--2021-12-31.

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 2021 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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 2021-01-01--2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Solna den / 2022

BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENNARTH SWENING**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 14:20:10



**GUNILLA THYNI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 15:55:44



**THOMAS LENEMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 15:13:28



**ANDERS JOHANNESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 14:27:58



**JONAS HINTZE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 14:44:35



**URBAN SJÖSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 13:49:59



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-17 kl. 20:47:35



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-17 kl. 20:48:31

