



Årsredovisning Brf Ryttmästaren 1

2022-01-01 - 2022-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 med säte i SOLNA org.nr. 769604-4309 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2002-03-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryttmästaren 1	1969-01-01	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I FÖRSÄKRINGEN INGÅR STYRELSEANSVAR. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR EJ i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5795
4	lägenheter (hyresrätt)	281
Totalt 84 objekt		6076

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 2 rok, 42 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lennarth Swening	Ordförande	2019-07-25
Gunilla Thyni	Ledamot	2014-05-08
Thomas Lenemark	Ledamot	2013-05-26
Jonas Hintze	Ledamot	2015-05-22
Anders Johannesson	Ledamot	2021-06-17
Urban Sjöström	Ledamot	2020-06-24
Åsa Brännström	Suppleant	2020-06-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennarth Swening, Thomas Lenemark, Urban Sjöström och



Åsa Brännström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunilla Thyni, Lennarth Swening, Thomas Lenemark, Jonas Hintze, Anders Johannesson, Urban Sjöström.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisor har varit: av stämman utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Karin Swenning och Isac Ekberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Tidigare genomförda större åtgärder och genomfört underhåll

År - 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 - Balkong - PCB Sanering och byte av fönster och dörrar på samtliga balkonger
- 2019 - Byggnad - Renovering av vissa hyresrätter
- 2019 - Trädgård - Byte av utebelysning
- 2019 - Hiss - 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 - Stamspolning
- 2022 - Tvättstuga - Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp utbytta

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	117	212	207	206	161
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	296	304
Räntekänslighet, %	0	0	0	1	1
Energikostnad, kr/kvm	190	204	173	191	203
Driftskostnad, kr/kvm	520	445	444	446	483
Årsavgifter, kr/kvm	568	568	566	560	557
Totala intäkter, kr/kvm	638	701	697	701	695
Nettoomsättning, tkr	3 871	3 873	3 853	3 872	3 843
Resultat efter finansiella poster, tkr	-597	15	231	-2 640	-4 586
Soliditet, %	99	99	99	95	96

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	43 416 308	0	0	43 416 308
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	31 613 978	0	0	31 613 978
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	622 878	0	-24 861	598 017
S:a bundet eget kapital, kr	75 653 164	0	-24 861	75 628 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 013 800	14 740	24 861	-13 974 199
Årets resultat, kr	14 740	-14 740	-596 898	-596 898
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 999 060	0	-572 037	-14 571 097
S:a eget kapital, kr	61 654 104	0	-596 898	61 057 206

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 974 199
Årets resultat, kr	-596 898
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 571 097

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-408 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	361 416
Balanseras i ny räkning, kr	-14 617 681

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Org.nr: 769604-4309

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 871 339	3 873 090
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 547 535	-2 991 964
Övriga externa kostnader	Not 3	-50 188	-2 210
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-147 422	-140 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-726 561</u>	<u>-726 561</u>
Summa rörelsekostnader		-4 471 706	-3 861 729
Rörelseresultat		-600 367	11 361
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 594	3 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-125</u>	<u>-4</u>
Summa finansiella poster		3 469	3 379
Årets resultat		-596 898	14 740

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>54 395 537</u>	<u>55 122 098</u>
		54 395 537	55 122 098
Summa anläggningstillgångar		<u>54 395 537</u>	<u>55 122 098</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 575	2 089
Övriga fordringar	Not 8	7 353 330	7 057 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>103 036</u>	<u>164 609</u>
		7 459 940	7 223 779
Summa omsättningstillgångar		<u>7 459 940</u>	<u>7 223 779</u>
Summa tillgångar		<u>61 855 477</u>	<u>62 345 877</u>

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	75 030 286	75 030 286
Yttre underhållsfond	598 017	622 878
	<u>75 628 303</u>	<u>75 653 164</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 974 199	-14 013 800
Årets resultat	-596 898	14 740
	<u>-14 571 097</u>	<u>-13 999 060</u>
Summa eget kapital	<u>61 057 206</u>	<u>61 654 104</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	467	215 670
Skatteskulder	11 986	6 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10 785 818	469 157
	<u>798 271</u>	<u>691 773</u>
Summa skulder	<u>798 271</u>	<u>691 773</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>61 855 477</u>	<u>62 345 877</u>

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-596 898	14 740
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	726 561	726 561
Kassaflöde från löpande verksamhet	129 663	741 301
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	60 080	802
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	106 498	19 131
Kassaflöde från löpande verksamhet	296 241	761 234
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	296 241	761 234
Likvida medel vid årets början	7 055 073	6 293 838
Likvida medel vid årets slut	7 351 313	7 055 072

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.

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 styrelsen.

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 1 519 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.

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 291 384	3 291 384
Hyror	354 601	347 955
Bredband	123 000	123 000
Övriga intäkter	103 544	110 752
Bruttoomsättning	<u>3 872 529</u>	<u>3 873 091</u>
Hysesförluster	-1 190	-1
	3 871 339	3 873 090
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	486 723	324 735
Reparationer	622 391	265 794
El	305 088	295 744
Uppvärmning	713 671	682 879
Vatten	137 483	147 686
Sophämtning	128 639	130 750
Fastighetsförsäkring	159 607	154 911
Kabel-TV och bredband	262 540	261 707
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	127 596	122 556
Förvaltningsarvoden	139 935	149 764
Övriga driftkostnader	14 472	25 578
Planerat underhåll	449 390	429 861
	<u>3 547 535</u>	<u>2 991 964</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	4 035	0
Hyror och arrenden	0	556
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 392	20 663
Administrationskostnader	5 599	-44 981
Extern revision	17 000	16 250
Konsultkostnader	0	4 688
Medlemsavgifter	5 162	5 034
	<u>50 188</u>	<u>2 210</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	120 751	119 000
Sociala avgifter	26 671	21 993
	<u>147 422</u>	<u>140 993</u>

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 384	3 183
Övriga ränteintäkter	210	200
	3 594	3 383
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	125	4
	125	4

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	-11 281 086	-10 554 525
Årets avskrivningar	-726 561	-726 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 007 647	-11 281 086
Utgående redovisat värde	54 395 537	55 122 098
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	136 000 000	135 000 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 016	2 009
Avräkningskonto HSB Stockholm	7 351 314	7 055 073
	7 353 330	7 057 082
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	103 036	164 609
	103 036	164 609
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	332 183	320 163
Övriga upplupna kostnader	453 635	148 994
	785 818	469 157
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

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

.....
Av HSB Riksförbund förordnad 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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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, förfalskning, 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNARTH SWENING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 10:09:31



GUNILLA THYNI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:47:20



THOMAS LENEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 14:38:03



ANDERS JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 10:42:05



JONAS HINTZE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 10:30:34



URBAN SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 10:03:13



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 16:48:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 16:46:21



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.