Årsredovisning

för

Brf Ryttmästaren i Helsingborg

743000-2142

Räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31

Innehållsförteckning	Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

ryttmastaren@live.se

Föreningen förvaltas av

ANDERSSONS
FASTIGHETSFÖRVALTNING

BoNea
DIN BRF PARTNER

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ryttmästaren i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1961-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1966-10-21 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-19.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborgs Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningarna Sleipner 7 och 8 och Höder 1, Helsingborgs Kommun. Föreningens gatuadresser är Ryttmästaregatan 1-13, och fastigheten Höder 1 på Kuringatan 1.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Christopher Ekholm	Ordförande	2019/2020
Jan Rasmusson	Vice ordförande	2020/2021
Christel Ekstrand	Sekreterare	2020/2021
Tommy Pettersson	Ledamot	2019/2020
Torres Nasir	Suppleant	2019/2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 (14) protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.
Christopher Ekholm meddelar styrelsen vid möte 2019-10-29 att han lämnar sin post som ordförande och ledamot i styrelsen med omedelbar verkan, på grund av flytt från Ryttmästaregatan.

Revisor

Auktoriserad revisor - Per Jacobson, KPMG.
Föreningsvald revisor – Håkan Ekberg med revisorssuppleant Peter Lundberg.

Valberedning

Dan Arvidsson - sammankallande
Ianku Calota

PE

Förvaltning
BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Anderssons Fastighetsförvaltning AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheterna
Föreningen äger fastigheten Sleipner 7 och 8 samt Höder 1 med en tomtareal om 22 444 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1962. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

De tre fastigheterna består av totalt 179 bostadslägenheter, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Det finns även 11 bostadsrättslokaler i föreningen. Den totala boytan uppgår till 12 897 kvm. Yta för lokaler bostadsrätt 2 018 kvm, lokaler hyresrätt 785 kvm, garage 1 345 kvm, lokal för egen användning 33 kvm samt förråd totalt 312 kvm.

Bostadsrätterna, fördelning:
14 stycken 1 rum och kök
66 stycken 2 rum och kök
31 stycken 3 rum och kök
60 stycken 4 rum och kök
8 stycken 5 rum och kök
11 stycken lokaler

Övrig yta, fördelning:
7 stycken lokaler hyresrätt
1 stycken lokal för egen användning
35 stycken förråd
88 stycken garageplatser
95 stycken p-platser

Hemförsäkringen bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-02-24. 70 (62) medlemmar var närvarande varav 1 fullmakt och 70 (62) lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året
Inga.

Underhåll och underhållsplan
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och som sträcker sig fram till 2034.

Utfört underhåll
Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Utebelysning på fasader	2018-2019	
Färdigställt utemiljö etapp 2	2018-2019	Även byte av dagvattenledningar och brunnar.
Rörmanchetter	2018	Utbytt på samtliga tak. Garanti ärende.
Stuprör	2018-2019	Hus 1-7.
Hängrännor	2018-2019	Garagen vid hus 1-5.
Miljöhus vid 13d	2018-2019	Markarbete samt ny fälla.
Staket	2018-2019	Staket mot granngårdar.
Avspärrning	2018-2019	Avspärrning för biltrafik på torget Höder.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Byte bräder, målning	2019-2020	Garage 1-5, miljöhus 5, cykelhus
Tvättning	2019-2020	Miljöhus och cykelhus
Tvättning av tak	2019-2020	Pergola framför hus 9 och 5
Diverse utebelysning	2019-2020	Vid hus 11-13 och garage hus 5
Förbundit elen	2019	Hus 9 och ner till hus 1 i nya kulvertar
Fasadbelysning	2019-2020	Höder
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	2019-2020	Höder

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 232 (228) st.
Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare
Under året har det skett 8 (25) st överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningen avviker från K2 när det gäller klassificeringen av lång- och kortfristig skuld då man valt att redovisa lån med förfall inom ett år som långfristiga. Finansieringen ses som av långfristig karaktär då lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man enligt avtal är skyldig att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2019-2020 oförändrade.

TP
PE

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	563	563	563	563	563
Nettoomsättning	9 457	9 448	9 438	9 430	9 423
Resultat efter finansiella poster	-379	-888	3 134	3 478	1 614
Totalt eget kapital	28 850	29 229	30 117	26 982	23 504
Balansomslutning	44 119	45 000	49 867	47 109	44 148
Soliditet	65,4%	65,0%	60,4%	57,3%	53,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	32 755	34 039	35 323	36 607	37 891
Taxeringsvärde, byggnader och mark	179 600	120 200	120 200	120 200	103 534
Taxeringsvärde, byggnader	115 000	84 000	84 000	84 000	73 756
Låneskuld	11 737	12 027	18 027	18 499	19 009
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	787	806	1 209	1 240	1 274
Belåningsgrad	7%	10%	15%	15%	18%
Amortering under året	290	6 000	472	510	5 760
Likvida medel	11 140	10 754	14 373	10 313	6 027
Likviditet	297%	272%	673%	491%	288%
Kassaflöde, kr/kvm bo- och lokalyta	280	305	299	315	307
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	90	76	76	112	112

Bostadrättsyta: 12 897 kvm
Lokalyta, bostadsrätt: 2 018 kvm, hyresrätt: 785 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Föränderingar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 070 020	15 233 695	13 812 925	-887 608
Disp. enl. stämmobeslut			-887 608	887 608
Avsättning till underhållsfond		1 409 000	-1 409 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 497 529	3 497 529	
Årets resultat				-378 642
Belopp vid årets utgång	**1 070 020**	**13 145 166**	**15 013 846**	**-378 642**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:	
Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	12 925 318
Avsättning till underhållsfond	-1 409 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	3 497 529
Årets resultat	-378 642
Summa	**14 635 205**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till balanserat resultat överförs	14 635 205
Summa	**14 635 205**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

TP
AE

Resultaträkning

	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 456 796	9 447 688
Övriga rörelseintäkter	3	425 326	423 103
Summa rörelseintäkter		9 882 122	9 870 791
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-8 513 619	-9 218 247
Övriga externa kostnader	5	-88 730	-18 782
Personalkostnader och arvoden	6	-298 212	-200 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 078	-1 284 078
Summa rörelsekostnader		-10 184 639	-10 722 027
Rörelseresultat		-302 517	-851 236
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	26 391	90 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-102 516	-127 224
Summa finansiella poster		-76 125	-36 372
Resultat efter finansiella poster		-378 642	-887 608
Resultat före skatt		-378 642	-887 608
Årets resultat		-378 642	-887 608

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	32 754 942	34 039 020
Summa materiella anläggningstillgångar		**32 754 942**	**34 039 020**
Summa anläggningstillgångar		**32 754 942**	**34 039 020**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		52 106	31 731
Övriga fordringar		315	318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	171 486	176 704
Summa kortfristiga fordringar		**223 907**	**208 753**
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	11 140 304	10 752 621
Summa kassa och bank		**11 140 304**	**10 752 621**
Summa omsättningstillgångar		**11 364 211**	**10 961 374**
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 119 153**	**45 000 394**

Balansräkning

	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 070 020	1 070 020
Fond för yttre underhåll		13 145 166	15 233 695
Summa bundet eget kapital		**14 215 186**	**16 303 715**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 013 847	13 812 926
Årets resultat		-378 642	-887 608
Summa fritt eget kapital		**14 635 205**	**12 925 318**
Summa eget kapital		**28 850 391**	**29 229 033**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	11 446 996	11 736 996
Summa långfristiga skulder		**11 446 996**	**11 736 996**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	290 000	290 000
Fond för inre underhåll		320 482	327 206
Leverantörsskulder		2 031 578	2 225 184
Skatteskulder		21 873	32 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 157 833	1 159 545
Summa kortfristiga skulder		**3 821 766**	**4 034 365**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 119 153**	**45 000 394**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2).*

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Anläggningstillgångar	Antal år	Slutår
Ursprunglig byggnad	50	2023
Standardförbättringar	50	2035-2055
Inventarier / installationer	10	2016
Balkonger	35	2035

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrätt-förening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.
Föreningen har inget skattemässigt underskott från tidigare år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgift, bostäder	6 895 848	6 895 848
Årsavgift lokaler	1 495 851	1 495 851
Hyresintäkter lokaler	672 827	664 919
Hyra, garage	260 970	259 970
Hyra p-platser	131 300	131 100
Summa	9 456 796	9 447 688

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Ombyggnad Balkong	357 000	357 000
Övernattningslägenhet	27 200	24 800
Övriga ersättningar och intäkter	41 126	41 303
Summa	425 326	423 103

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	265 453	251 772
Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan)	3 497 529	4 393 329
El	260 111	193 678
Uppvärmning	1 618 989	1 767 373
Vatten och avlopp	390 564	398 489
Avfallshantering	137 942	145 110
Snörenhållning	22 373	40 569
Sopkärlstvätt	6 613	0
Besiktning och tillsyn	0	22 374
Fastighetsförsäkring	143 772	140 805
KabelTV-Bredband-Internet-Telefoni (ComHem)	483 414	270 883
Fastighetsskötsel enligt avtal	1 132 032	1 104 379
Fastighets- och trädgårdsskötsel utöver avtal	33 192	7 759
Systematiskt brandskyddsarbete	956	163
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	412 483	391 326
Förvaltningskostnader	56 386	8 047
Övriga administrativa kostnader	51 810	82 191
Summa	8 513 619	9 218 247
Specificering av löpande underhåll		
Inköp material och varor till underhåll/reparation	5 220	35 631
Bostäder	15 918	21 796
Lokaler	22 349	0
Gemensamma utrymmen	36 403	49 335
Installationer	146 941	107 902
Fastighet utvändigt	19 363	21 621
Markytor	6 717	10 178
Garage och p-plats	631	1 112
Uh/Rep p g a skadegörelse	2 246	4 197
Försäkringsskador	9 665	0
Summa	265 453	251 772

Specificering av periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	7 466	26 178
Installationer, taggläsare cykelrum	0	56 411
Installationer el	45 250	195 559
Huskropp utvändigt fasader	118 031	0
Huskropp utvändigt fönster	77 279	0
Huskropp utvändigt dörrar	65 360	0
Markytor, utemiljö	3 184 143	4 115 181
Summa	3 497 529	4 393 329

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Extern revisor	13 500	10 500
Avgifter för juridiska åtgärder	14 438	7 125
Konsultarvode	57 344	0
Övriga administrativa kostnader	3 448	1 157
Summa	88 730	18 782

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Styrelsearvode	209 107	145 678
Revisorer	3 488	3 500
Arvoden valberedning	4 650	1 998
Övriga arvoden förtroendevalda	12 768	0
Övriga ersättningar	684	0
Sociala avgifter	67 515	49 744
Summa	298 212	200 920

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Ränteintäkter från placeringar	26 391	90 852
Summa	26 391	90 852

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	102 516	127 224
Summa	102 516	127 224

Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Sleipner 7 och 8 samt Höder 1. Värdeår för fastighetsbeskattning: 1962.

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	64 203 926	64 203 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 203 926	64 203 926
Ingående avskrivningar	-33 238 306	-31 954 228
Årets avskrivningar	-1 284 078	-1 284 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 522 384	-33 238 306
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 073 400	3 073 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 073 400	3 073 400
Utgående redovisat värde byggnader och mark	32 754 942	34 039 020
Taxeringsvärden byggnader	115 000 000	84 000 000
Taxeringsvärden mark	64 600 000	36 200 000
Summa	179 600 000	120 200 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 063	95 135
Kabel-TV	40 290	26 835
Bredband	1 247	1 247
Serviceavtal Thyssen	13 250	13 250
Fortnox	674	674
Ränteintäkter	17 602	32 097
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360	7 466
Summa	171 486	176 704

TP
PE

Not 11 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Swedbank, transaktionskonto	3 586 400	3 239 604
SBAB, placeringskonto	7 553 904	7 513 017
Summa	11 140 304	10 752 621

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
NORDEA 39 788 878 563	1,008	2019-12-05	5 625 000	5 775 000
SBAB 21 028 649	0,970	2020-02-13	6 111 996	6 251 996
Avgår kortfristig del			-290 000	-290 000
Summa			11 446 996	11 736 996

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man enligt avtal är skyldig att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren. Kortfristig del av långfristig skuld 290 000 kronor (290 000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. I tillägg till den planerade amorteringen har bostadsrättsföreningen efter räkenskapsårets utgång gjort en frivillig extra amortering med 2 537 500 kronor.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 7 749 496 kronor (10 576 996 kronor).

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar		
Sleipner 7 – SBAB	2 470 900	2 470 900
Sleipner 7 - I eget förvar	6 221 800	6 221 800
Sleipner 8 - SBAB	4 401 200	4 401 200
Sleipner 8 - NORDEA	18 784 100	18 784 100
Höder 1 - SBAB	6 744 000	6 744 000
Höder 1 - NORDEA	12 000 000	12 000 000
Summa	50 622 000	50 622 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	817 870	818 542
Styrelsearvode	230 013	158 319
Styrelsearvode - innestående för ledamot	0	27 295
Sociala avgifter	72 270	58 320
Arvode extern revision	12 500	10 500
Räntekostnad	23 884	19 419
Kabel TV + Internet + Telefoni (ComHem)	0	53 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 296	13 450
Summa	**1 157 833**	**1 159 545**

Helsingborg 2020- 01-24

Tommy Pettersson

Jan Rasmusson

Christel Ekstrand

Christel Ekstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-03

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Håkan Ekberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ryttmästaren, org. nr 743000–2142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ryttmästaren för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ryttmästaren för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg ~~2019-~~ 2020-02-03

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Håkan Ekberg
Förtroendevald revisor