

Årsredovisning

för

BRF Ritaren 22 i Sollentuna

769613-4746

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för BRF Ritaren 22 i Sollentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighetsuppgifter

BRF Ritaren 22 bildades 2005-11-25 och registrerades hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten Sollentuna Ritaren 22 2014-10-01 genom förvärv av bolaget Fastighets AB Neratir, org nr 556981-7678. Föreningen startade då sin verksamhet.

Husen är byggda 1975-77 och ägdes tidigare av Sollentunahem.

Fastigheten ligger på Kung Hans väg 101-155 A och B samt Sturevägen 12-80 A och B.

Föreningen består av 124 lägenheter. 2020-12-31 hade föreningen 107 bostadsrätter, 17 hyresrätter varav 17 var uthyrda.

Total Bostadsyta 9 414 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie Ledamöter

Anna Gudopoulou	Ordförande
Adrian Macoveanu	Vice Ordförande
Hans Löf	
Hans Hanell	
Inger Wahlberg	

Styrelsesuppleanter

Gia Löfstedt

Ordinarie revisor

Hans Wallerström	Revision i Mälardalen AB
------------------	--------------------------

Valberedning

Christina Tidics	Sammanställande
Maria Kde Valenzuela	

Förvaltning

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Ordinarie stämma hölls den 16 juni 2020.

Under räkenskapsåret har styrelsen hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

4 st parkeringar med laddplatser för elbil har anlagts inne på gården.

En upplåtelse av bostadsrätt har gjorts under året.

Medlemsinformation

Medlemsantal

31 december 2020 har föreningen 130 medlemmar i 107 st röstberättigade bostadsrätter. Dessutom har föreningen 17 st hyresrätter, varav 17 st är uthyrda.

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 st (fg år 7 st) överlåtelser beviljats av styrelsen. Föreningen har även upplåtit en lägenhet med bostadsrätt.

Underhållsplan

BRF Ritaren 22 fortsätter revideringen av underhållsplanen från 2015. Enligt underhållsplanen bedöms preliminärt underhållsbehovet till 6 478 tkr inom de närmaste 15 åren. Detta ger ett genomsnittligt behov att sätta av 433 tkr årligen till föreningens fond för yttre underhåll.

För räkenskapsåret 2020 föreslår styrelsen en avsättning med 433 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 040	7 123	6 678	6 364
Resultat efter finansiella poster	-827	-2 186	-2 806	-700
Soliditet (%)	58	58	55	54
Kassalikviditet (%)	257	29	208	525
Skuld / kvadratmeter (kr/kvm)	9 465	9 688	10 615	10 615

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 711 007	7 196 809	1 991 602	-8 890 976	-2 185 687	124 822 755
Upplåtelse lgh 360	1 175 615	819 385				1 995 000
Disposition av föregående års resultat:				-2 185 687	2 185 687	0
Årets avsättn Yttre UH-fond			433 000	-433 000		0
Årets resultat					-826 708	-826 708
Belopp vid årets utgång	127 886 622	8 016 194	2 424 602	-11 509 663	-826 708	125 991 047

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 509 663
årets förlust	-826 708
	-12 336 371
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	433 000
	-12 769 371
	-12 336 371

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 040 150	7 122 795
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 040 150	7 122 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 100 386	-4 341 448
Fastighetsadministration	4	-675 994	-561 392
Personalkostnader	5	-184 469	-190 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 631 049	-2 631 049
Summa rörelsekostnader		-6 591 898	-7 723 998
Rörelseresultat		448 252	-601 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	0
Räntekostnader och liknande poster		-1 275 054	-1 584 484
Summa finansiella poster		-1 274 960	-1 584 484
Resultat efter finansiella poster		-826 708	-2 185 687
Resultat före skatt		-826 708	-2 185 687
Årets resultat		-826 708	-2 185 687

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	213 348 019	215 979 068
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	152 376	0
Summa materiella anläggningstillgångar		213 500 395	215 979 068
Summa anläggningstillgångar		213 500 395	215 979 068
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 312	51 944
Övriga fordringar		11 643	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	247 516	168 765
Summa kortfristiga fordringar		282 471	220 709
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 318 698	727 844
Summa kassa och bank		2 318 698	727 844
Summa omsättningstillgångar		2 601 169	948 553
SUMMA TILLGÅNGAR		216 101 564	216 927 621

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		135 902 816	133 907 816
Fond för yttre underhåll		2 424 602	1 991 602
Summa bundet eget kapital		138 327 418	135 899 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 509 663	-8 890 976
Årets resultat		-826 708	-2 185 687
Summa fritt eget kapital		-12 336 371	-11 076 663
Summa eget kapital		125 991 047	124 822 755
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	89 100 000	88 800 000
Summa långfristiga skulder		89 100 000	88 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	2 400 000
Leverantörsskulder		119 436	8 925
Skatteskulder		10 095	7 093
Övriga skulder		0	12 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	880 986	876 819
Summa kortfristiga skulder		1 010 517	3 304 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 101 564	216 927 621

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Av föreningens lån förfaller 64 100 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånen. Styrelsen bedömer att det är ett rimligt antagande att krediten kommer att förlängas varför låneskulden redovisas som långfristig.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Stamrening	50 år
Fönster och dörrar	20 år
Kvarterslokal	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 114 967	4 834 237
Hyror bostäder	1 492 719	1 566 591
Hyror parkeringsplatser	290 347	294 143
Överlåtelse-/pansättningsavgift	16 483	17 984
Övriga intäkter	77 559	398 126
Avgift Andrahandsuthyrning	4 730	8 914
Uthyrning Kvarterslokal	4 600	2 800
Bredband	38 745	0
	7 040 150	7 122 795

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation och underhåll	357 889	1 452 729
Fastighetsskötsel	184 659	141 483
Städning	15 126	39 483
El	94 288	121 605
Uppvärmning	986 870	1 064 972
Vatten	359 868	439 219
Sophämtning	315 719	219 671
Fastighetsförsäkring	117 136	126 056
Snöröjning och sandning	73 238	266 488
Trädgårdsskötsel	216 986	147 192
Kabel TV-avgift	0	44 640
Förbrukningsmaterial	559	69 578
Hyra Lägenhetsförråd	180 844	176 789
Övriga Fastighetskostnader	22 424	31 543
Vattenskador	52 178	0
Bredband	122 602	0
	3 100 386	4 341 448

Not 4 Fastighetsadministration

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Kameral förvaltning	194 894	195 117
Revisionsarvode	25 188	31 250
Konsultarvoden	46 999	74 518
Kontorskostnader	29 697	27 108
Bankkostnader	5 401	5 235
Övriga administrationskostnader	44 126	32 196
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	177 416	170 968
Förvaltningskostnader samfälligheten	135 065	25 000
Förluster på kundfordringar	17 208	0
	675 994	561 392

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	141 900	149 500
Sociala kostnader	42 569	40 609
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	184 469	190 109

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 193 421	224 826 671
Inköp		366 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 193 421	225 193 421
Ingående avskrivningar	-9 214 353	-6 583 304
Årets avskrivningar	-2 631 049	-2 631 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 845 402	-9 214 353
Utgående redovisat värde	213 348 019	215 979 068
Taxeringsvärden byggnader	88 809 000	88 809 000
Taxeringsvärden mark	48 996 000	48 996 000
	137 805 000	137 805 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	152 376	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 376	0
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	152 376	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringar	91 477	86 644
Teknisk förvaltning	44 164	33 631
Kameral förvaltning	48 489	48 490
Förrådshyror	7 560	0
Snöröjning	8 287	0
Bredband	43 433	0
Hemsida	4 106	0
	247 516	168 765

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,73	2022-09-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	1,25	2021-03-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	1,25	2021-03-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	1,45	2021-03-30	14 100 000	16 200 000
			89 100 000	91 200 000
Beräknad amortering nästkommmande år			0	2 400 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	585 473	534 399
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Upplupen kostnad el	10 257	10 494
Upplupen kostnad värme	143 778	147 131
Upplupen kostnad vatten	35 524	37 091
Upplupen kostnad sophämtning	24 308	34 559
Upplupen räntekostnad	54 687	54 687
Reparation- & Underhållskostnader	0	8 458
Upplupen avg samfällighet	0	25 000
Tele/datakommunikation	1 959	0
	880 986	876 819

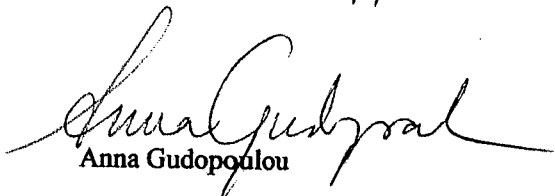
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2021 kommer två av föreningens bundna lån om totalt 50 miljoner att sättas om. Exakt räntesats är ännu inte satt, men utifrån de förhandlingar som gjorts kan sägas att räntenivån blir betydligt lägre än tidigare.

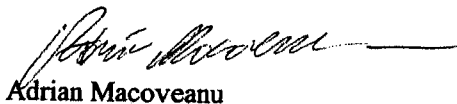
Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

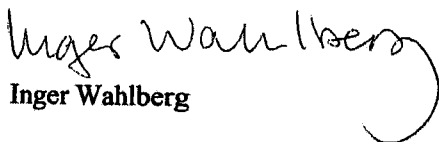
Sollentuna 2021 - 03 - 14


Anna Gudopoulou


Hans Haniell



Adrian Macoveanu


Hans Löf


Inger Wahlberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 11.


Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB



Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ritaren 22 i Sollentuna, org.nr 769613-4746.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ritaren 22 i Sollentuna för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ritaren 22 i Sollentuna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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.

R i M

Revision i Mälardalen AB

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Knivsta den 11 maj 2021



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor