



Org Nr: 769603-5729

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Org.nr: 769603-5729

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ryttmästaren 13 i Stockholm kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	45	2 879
Parkeringar och garageplatser	5	0

Föreningens fastighet är byggd 1953. Värdeår är 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i Ryttmästarens samfällighetsförening som förvaltar anläggningssamfälligheten som innebär bland annat att föreningen har gemensamt ansvar för lekparken som finns bakom föreningens fastighet mot Sandelsgatan.

Föreningens andel är 17,5 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Skyddsrum är iordningsställt enligt föreläggandet.
Avloppsstammar under fastigheten som ansluter till kommunalt avlopp är igenomgångna och upptäckta fel åtgärdade.
Nya armaturer och dörrstängare/dörrdämpare i hissarna.
Portlåsen nya och dörrarna är förstärka mot inbrott.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Trappuppgångar	Uppdatering av lampor till LED.
2021	Yttertak	Byte av takpannor och tjärpapp, även råspont och läkt där det behövs samt plåtarbeten görs där det behövs.
2021	Yttertak	Skyddsanordningar enligt gällande lagstiftning.
2021	Fönster	Yttre fönsterbågar på fram- och garagesidan ska målas.
2021	Invändigt	Källargångar ska målas där det behövs.
2021	Utvändigt	Erbjudande för medlemmar om gemensamt inköp av markiser.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012-2015	Fönster	Renovering har skett av karmar och målning
2016	Sophantering	Underjordiska sopbehållare införskaffades
2016-2017	Värme	Bergvärme installerades
2018	Allmänna utrymmen	Målning av trapphus
2018	Ventilation	En fläkt för ventilation har bytts ut
2019	Garage	Taken i garagen har isolerats
2019	Fönster	Fönsterbågarna på baksidan har fått en utvändig ommålning





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Övriga väsentliga händelser

Den sista hyreslägenheten är upplåten under året, ersättningen har minskat föreningens skuldsättning. Föreningen har upprättat nya tydligare stadgar, trivselregler och informationsblad som finns på föreningens hemsida, om vad ett medlemskap i en förening innebär – rättigheter och skyldigheter.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20. Vid stämman deltog 12 medlemmar samt ytterligare tre medlemmar är representerade via fullmakter – alla var röstberättigade.

Extra stämma hölls den 29 september 2020 på grund av nya stadgar där 12 medlemmar deltog där de nya stadgarna antogs enhälligt.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-20 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Paula Lindström	Ledamot
Per Hjelm	Ledamot
Johan Helin	Ledamot
Kerstin Engstrand	Ledamot
Finn Hallbäck	Suppleant

Styrelsen har under 2020-05-20 (stämmomodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Paula Lindström	Ledamot, omval
Per Hjelm	Ledamot, omval
Jonas Hermansson	Ledamot, nyval
Richard Dahl	Ledamot, nyval
Anna-Karin Blinke Öman	Suppleant, nyval

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsemöten utöver årsmöte, extra stämma och konstituerande styrelsemöte.

Firmatecknare

Firman har tecknats av styrelsen eller två (2) i förening av ledamöterna.

Revisorer

Tomas Ericson BoRev Revisionsbyrå AB
Föreningsvald ordinarie

Valberedning

Valberedningen bestod under perioden 2020-01-01 – 2020-05-20 av Finn-Erik Langeggen och Henrik Lundström. Efter 2020-05-20 består valberedningen av Finn-Erik Langeggen.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Underhållsplan

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 11 juni 2020.

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.

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 67 (66) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 5 (6) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	579	584	584	584	635
Totala intäkter kr/kvm*	683	742	713	698	740
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	270	278	242	233	281
Belåning, kr/kvm	1 894	4 383	4 589	4 962	4 109
Räntekänslighet	3%	8%	8%	9%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm	384	420	418	409	407
Energikostnader kr/kvm	92	114	122	118	188

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

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 överskott/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 bostadsrättens 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.

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

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



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 965	2 136	2 052	2 008	2 130
Resultat efter finansiella poster	-772	-435	-315	-200	8
Soliditet	86%	70%	69%	68%	66%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		1 964 588
Rörelsekostnader	-	2 652 470
Finansiella poster	-	83 698
Årets resultat		-771 580
Planerat underhåll	+	732 614
Avskrivningar	+	815 148
Årets sparande		776 182
Årets sparande per kvm total yta		270

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 026 340	7 177 993	1 049 957	-4 448 645	-435 188
Reservering till fond 2019			243 168	-243 168	
Ianspråktagande av fond 2019			-419 079	419 079	
Balanserad i ny räkning				-435 188	435 188
Upplåtelse lägenheter	796 513	7 043 487			
Årets resultat					-771 580
Belopp vid årets slut	27 822 853	14 221 480	874 046	-4 707 923	-771 580

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 707 923
Årets resultat	-771 580
	-5 479 502

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	243 168
Ianspråktagande av underhållsfond	-732 614
Balanserat resultat	-4 990 056
	-5 479 502

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

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 964 588	2 136 373
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-890 259	-1 090 835
Övriga externa kostnader	Not 3	-88 332	-45 105
Planerat underhåll		-732 614	-419 079
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-126 118	-72 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 148	-815 148
Summa rörelsekostnader		<u>-2 652 470</u>	<u>-2 443 080</u>
Rörelseresultat		-687 882	-306 707
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	890	652
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-84 588</u>	<u>-129 134</u>
Summa finansiella poster		<u>-83 698</u>	<u>-128 482</u>
Årets resultat		-771 580	-435 188

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	41 672 545	42 487 693
		<u>41 672 545</u>	<u>42 487 693</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 672 545</u>	<u>42 487 693</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		841	4 564
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 549 946	903 472
Övriga fordringar	Not 8	7 091	865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	151 205	91 993
		<u>1 709 083</u>	<u>1 000 894</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 709 083</u>	<u>1 000 894</u>
Summa tillgångar		<u>43 381 628</u>	<u>43 488 586</u>



**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	27 822 853	27 026 340
Upplåtelseavgifter	14 221 480	7 177 993
Yttre underhållsfond	874 046	1 049 957
	<u>42 918 379</u>	<u>35 254 290</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 707 923	-4 448 645
Årets resultat	-771 580	-435 188
	<u>-5 479 502</u>	<u>-4 883 834</u>
Summa eget kapital	<u>37 438 876</u>	<u>30 370 456</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>4 402 200</u>	<u>12 515 045</u>
	4 402 200	12 515 045
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 050 800	93 820
Leverantörsskulder	264 693	99 966
Skatteskulder	2 229	0
Övriga skulder	Not 12 0	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>222 830</u>	<u>391 299</u>
	1 540 552	603 085
Summa skulder	5 942 752	13 118 130
Summa eget kapital och skulder	<u>43 381 628</u>	<u>43 488 586</u>

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-771 580	-435 188
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	815 148	815 148
Kassaflöde från löpande verksamhet	43 568	379 959
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 715	3 815
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-19 513	97 477
Kassaflöde från löpande verksamhet	-37 660	481 252
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-7 155 865	-593 820
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	7 840 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	684 135	-593 820
Årets kassaflöde	646 475	-112 568
Likvida medel vid årets början	903 472	1 016 040
Likvida medel vid årets slut	1 549 946	903 472

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





Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 4 - 10 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. 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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

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



**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 666 450	1 632 900
Hyrer	178 068	224 640
Bredband	143 425	144 144
Övriga intäkter	17 035	134 689
Bruttoomsättning	<u>2 004 978</u>	<u>2 136 373</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-40 390	0
	1 964 588	2 136 373
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	112 187	112 332
Reparationer	167 450	320 058
El	205 384	268 859
Vatten	59 257	60 272
Sophämtning	21 641	22 673
Fastighetsförsäkring	44 656	38 220
Kabel-TV och bredband	124 373	126 493
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	70 715	68 375
Förvaltningsarvoden	66 062	62 828
Övriga driftkostnader	18 534	10 725
	<u>890 259</u>	<u>1 090 835</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 187	10 100
Administrationskostnader	9 780	8 585
Extern revision	12 425	12 000
Konsultkostnader	55 000	6 619
Medlemsavgifter	7 940	7 800
	<u>88 332</u>	<u>45 105</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	90 000	60 000
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	26 118	12 913
	<u>126 118</u>	<u>72 913</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	820	537
Övriga ränteintäkter	70	115
	<u>890</u>	<u>652</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	84 588	129 045
Övriga räntekostnader	0	89
	<u>84 588</u>	<u>129 134</u>



**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	38 448 362	38 448 362
Anskaffningsvärde mark	12 976 414	12 976 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 424 776	51 424 776
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 937 083	-8 121 936
Årets avskrivningar	-815 148	-815 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 752 231	-8 937 083
Utgående bokfört värde	41 672 545	42 487 693
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	641 000	641 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	107 641 000	107 641 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	754	754
Skattefordran	0	111
Övriga fordringar	6 337	0
	7 091	865
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	151 205	91 993
	151 205	91 993

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

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	258544	1,02%	2021-03-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	94530	1,19%	2022-04-30	4 453 000	50 800
				<u>5 453 000</u>	<u>50 800</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 199 000**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **4 402 200**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 16 432 000 16 432 000**Not 11 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 1 050 800 93 820
1 050 800 **93 820****Not 12 Övriga skulder**Källskatt 0 18 000
0 **18 000****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	8 096	14 541
Förutbetalda hyror och avgifter	145 948	154 080
Övriga upplupna kostnader	<u>68 786</u>	<u>222 678</u>
	222 830	391 299

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





Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Jonas Hermansson

.....
Paula Lindström

.....
Per Hjelm

.....
Richard Dahl

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13, org.nr 769603-5729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor