



Org Nr: 769603-5729

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Org.nr: 769603-5729

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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	44	2 795
Hysesrätter	1	82
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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Enligt underhållsplan för verksamhetsåret ska filter i takfläktarna bytas ut. Fläktarna har besiktigats och enligt besiktningen kan åtgärden vänta. Hissarna har målats invändigt. Tvättstugans golv har målats om. I källaren har delar av golvet, väggar och dörrarna målats samt linoleummattor har tagits bort. Ytterdörrarna har fått en uppfräschning. Balkongerna på Olaus Petrigatan 12 har tvättats. Träden har ansats och bakgården har genomgått en omfattande upprepning och rullgräs lags ut över en större yta.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Avloppsrör	Avloppsrör under källargolv har upptäckts vara delvis trasiga och planering om åtgärd pågår
2019	Tak	Undersökning av skicket och eventuell ombyggnad med solceller
2019	Tak	Uppdatering av taksäkerheten

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012-2015	Fönster	Renovering har skett av karmar och målning
2016	Soppantering	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

Övriga väsentliga händelser

Föreningens stadgar är under uppdatering för att överensstamma med gällande lag.

Hysesrätten är under upplåtelse att bli bostadsrätt.

Pågående ärende om skyddsrum ska åtgärdas enligt föreläggandet från Samhällsskydd och beredskap – ärendet ligger för beslut hos Kammarrätten.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav en med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-05-07 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Paula Lindström
Per Hjelm
Johan Helin
Kerstin Engstrand

Roll

Ordförande
Fastighetsansvarig
Vice ordförande
Sekreterare

Mårten Jegenstam
Finn Hallbäck

Suppleant
Suppleant

Under perioden från stämman 2019-05-07 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Paula Lindström
Per Hjelm
Johan Helin
Kerstin Engstrand

Roll

Ordförande
Fastighetsansvarig
Vice ordförande
Sekreterare

Finn Hallbäck

Suppleant

Henrik Esping valdes i årsstämman till suppleant men avsåg sig sin styrelseroll per omgående efter årsmötet.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten inklusive förberedande styrelse- och årsmöte den 7 maj 2019.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Paula Lindström, Per Hjelm, Johan Helin och Kerstin Engstrand. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Tomas Ericson BoRev Revisionsbyrå AB
Föreningsvald ordinarie

Valberedning

Vid stämman 2019 valdes Finn-Erik Langeeggen och Henrik Lundström till ledamöter i valberedningen.

Handwritten signatures in blue ink, including names like "Johan H", "PH", and "E".



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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-11-19.

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 65 (66) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 6 (4) överlåtelser skett.

Kol B/LH
2 10/1



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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	584	584	584	635	630
Totala intäkter kr/kvm	743	713	698	740	728
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	278	242	233	281	227
Belåning, kr/kvm	4 383	4 589	4 962	4 109	4 300
Räntekänslighet	8%	8%	9%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	379	385	356	367	378
Energikostnader kr/kvm	114	122	118	188	175

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
Joh H
Ed
B
Z
P
P



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 136	2 052	2 008	2 130	2 095
Resultat efter finansiella poster	-435	-315	-200	8	-37
Soliditet	70%	69%	68%	66%	71%

(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	2 136 373
Rörelsekostnader	- 2 443 080
Finansiella poster	- 128 482
Årets resultat	-435 188
Planerat underhåll	+ 419 079
Avskrivningar	+ 815 148
Årets sparande	799 038
Årets sparande per kvm total yta	278

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 026 340	7 177 993	1 001 776	-4 085 428	-315 037
Reservering till fond 2018			243 168	-243 168	
Ianspråktagande av fond 2018			-194 987	194 987	
Balanserad i ny räkning				-315 037	315 037
Årets resultat					-435 188
Belopp vid årets slut	27 026 340	7 177 993	1 049 957	-4 448 645	-435 188

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 448 645
Årets resultat	-435 188
-4 883 834	

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	243 168
Ianspråktagande av underhållsfond	-419 079
Balanserat resultat	-4 707 923
-4 883 834	

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Org Nr: 769603-5729

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 136 373	2 051 871
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 090 835	-1 106 571
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 105	-21 146
Planerat underhåll		-419 079	-194 987
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-72 913	-75 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 148	-815 148
Summa rörelsekostnader		-2 443 080	-2 213 315
Rörelseresultat		-306 707	-161 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	652	668
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-129 134	-154 260
Summa finansiella poster		-128 482	-153 592
Årets resultat		-435 188	-315 037

John H
P4
Z

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>42 487 693</u>	<u>43 302 840</u>
	42 487 693	43 302 840

Summa anläggningstillgångar

<u>42 487 693</u>	<u>43 302 840</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

4 564	8
-------	---

Avräkningskonto HSB Stockholm

903 472	1 016 040
---------	-----------

Övriga fordringar

Not 8	865	5 069
-------	-----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	91 993	96 160
-------	--------	--------

<u>1 000 894</u>	<u>1 117 277</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 000 894</u>	<u>1 117 277</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>43 488 586</u>	<u>44 420 117</u>
--------------------------	--------------------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Karl", "Bl", "PH", and a large "Z".



Org Nr: 769603-5729

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

27 026 340

27 026 340

Upplåtelseavgifter

7 177 993

7 177 993

Yttre underhållsfond

1 049 957

1 001 776

35 254 290

35 206 109*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-4 448 645

-4 085 428

Årets resultat

-435 188

-315 037

-4 883 834

-4 400 464

Summa eget kapital

30 370 456

30 805 644**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

12 515 045

13 108 865

12 515 045

13 108 865*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

93 820

93 820

Leverantörsskulder

99 966

174 426

Skatteskulder

0

2 239

Övriga skulder

Not 12

18 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

391 299

235 123

603 085

505 608

Summa skulder

13 118 130

13 614 473

Summa eget kapital och skulder

43 488 586

44 420 117

John H
Karl B. H.
E. H.

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-435 188	-315 037
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	815 148	815 148
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>379 959</u>	<u>500 111</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 815	-11 194
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>97 477</u>	<u>-80 126</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>481 252</u>	<u>408 791</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-593 820</u>	<u>-1 072 170</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-593 820</u>	<u>-1 072 170</u>
Årets kassaflöde	-112 568	-663 379
Likvida medel vid årets början	1 016 040	1 679 419
Likvida medel vid årets slut	903 472	1 016 040

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Karl", "R", "H", and "DH".

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13**

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 632 900	1 632 900
	Hyror	224 640	213 636
	Bredband	144 144	144 144
	Övriga intäkter	134 689	61 191
	Bruttoomsättning	<u>2 136 373</u>	<u>2 051 871</u>
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	112 332	89 987
	Reparationer	320 058	348 867
	El	268 859	292 739
	Vatten	60 272	59 223
	Sophämtning	22 673	7 848
	Fastighetsförsäkring	38 220	31 116
	Kabel-TV och bredband	126 493	123 636
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	68 375	76 951
	Förvaltningsarvoden	62 828	60 604
	Övriga driftkostnader	10 725	15 600
		<u>1 090 835</u>	<u>1 106 571</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 100	7 419
	Administrationskostnader	8 585	2 152
	Extern revision	12 000	11 575
	Konsultkostnader	6 619	0
	Medlemsavgifter	7 800	0
		<u>45 105</u>	<u>21 146</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	60 000	60 000
	Sociala avgifter	12 913	15 464
		<u>72 913</u>	<u>75 464</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	537	593
	Övriga ränteintäkter	115	75
		<u>652</u>	<u>668</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	129 045	154 260
	Övriga räntekostnader	89	0
		<u>129 134</u>	<u>154 260</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Karl B.", "JL#2", and "901".



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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1 377 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 22 % 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.

Handwritten notes in blue ink: "J.L.H." at the top, "Ked" on the left, and a large signature "Bj" with a flourish below it.

**Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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	-8 121 936	-7 306 788
Årets avskrivningar	-815 148	-815 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 937 083	-8 121 936
Utgående bokfört värde	42 487 693	43 302 840
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	641 000	498 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	558 000
Summa taxeringsvärde	107 641 000	81 056 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	754	5 069
Skattefordran	111	0
	865	5 069
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	91 993	96 160
	91 993	96 160

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JLH", "Ka", and "PH".



Org Nr: 769603-5729

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13**Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	177139	0,74%	2020-05-06	4 140 180	43 020
Stadshypotek	180081	0,75%	2020-05-20	1 964 885	0
Stadshypotek	232307	1,02%	2020-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek	94530	1,19%	2022-04-30	4 503 800	50 800
				12 608 865	93 820

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 515 045Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 139 765**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 16 432 000 16 432 000**Not 11 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 93 820 93 820**Not 12 Övriga skulder**Källskatt 18 000 0
18 000 0**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	14 541	22 320
Förutbetalda hyror och avgifter	154 080	152 760
Övriga upplupna kostnader	222 678	60 043
	391 299	235 123

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

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JLH", "Kod", "Bh", and "DH".



Org Nr: 769603-5729

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 17 mars 2020



Johan Helin


Kerstin Engstrand


Paula Lindström


Per Hjelm

Min revisionsberättelse har 20-03-31



TOMAS ERICSON
Autoriserad 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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 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 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 2019-01-01 – 2019-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Uppsala den 31 mars 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor