

Årsredovisning för  
**BRF Ryrsjön Nr 1**  
763000-2983

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Reparation & underhållsåtgärder**

Föreningen har fortsatt arbetet med målning av huskroppar med gul färg, totalt fem st huskroppar har färdigställts under året.

Utbyte av vissa frånluftsvärmepumpar i 4:or.

Färdigställande av isgrusförrådet

I övrigt normala löpande underhåll av fastigheten.

Föreningens kommande underhållsåtgärder av mer periodisk karaktär enligt underhållsplanering avser färdigställande av målning av fasader de sista tre husen, byte av vattenledningar i 2-3:or samt på sikt relining av avloppsrör för hela området.

Styrelsen har startat upp arbetet med att undersöka olika lösningar och kostnadsförslag för dessa framtida åtgärder. Det framtida underhållsbehovet i föreningen och finansieringen av detsamma kommer enligt styrelsens bedömning medföra behov av att höja föreningens årsavgifter framåttrikat.

**Ekonomi**

Under 2022 har årsavgiften för bostäder höjts och uppgår till ca 675 kr/kvm och år.

För räkenskapsåret 2022 redovisar föreningen en förlust om 548 973 kr vilket till stor del är en effekt av ökade underhållskostnader.

Per balansdagen 31 december uppgår föreningens totala egna kapital till ca 7,5 miljoner kronor och föreningens likvida medel uppgår till ca 3,1 miljoner kronor.

Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla 4 lån som klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen. Föreningens likviditet exklusive denna kortfristiga skuld uppgår till 111%.

**Budget 2023**

Mot bakgrund av föreningens redovisade ansamlade förluster, allmänna kostnadsökningar och ökade räntekostnader samt behov av finansiering för kommande underhållsåtgärder på föreningens fastighet, har styrelsen beslutat att årsavgiften höjs med 30 kr/kvm och år fr o m 1 januari 2023. Årsavgiften uppgår därefter till 705 kr/kvm och år.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	1 456 058	5 550 000	2 203 007	-1 359 614	227 255	8 076 706
Disposition enl årsstämmobeslut				227 255	-227 255	
Överföring mellan uppskriv- ningsfond och fritt eget kapital		-90 000		90 000		
Avsättning till underhållsfond enl stadgar			55 000	-55 000		
Årets resultat					-548 973	-548 973
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 456 058</b>	<b>5 460 000</b>	<b>2 258 007</b>	<b>-1 097 359</b>	<b>-548 973</b>	<b>7 527 733</b>



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ryrsjön Nr 1, 763000-2983, med säte i Lilla Edet, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Allmänt om verksamheten

Brf Ryrsjön nr 1 bildades 1974 och registrerades hos Bolagsverket 1974-10-29.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fuxerna 6:139, Lilla Edets kommun.  
Den totala bostadsytan uppgår till 7 635 kvm och lokalytan till 618 kvm.

Föreningen består av 99 lägenheter fördelade på 35 st radhus, 24 st treor och 40 st tvåor.  
Därutöver finns 3 st förrådshus, 1 st samlingslokal samt 58 st garage.

Uppgift om bostadsyta per lägenhetstyp:

2 r o k	61,5 kvm
3 r o k	71,0 kvm
3 r o k	72,5 kvm
4 r o k	98,5 kvm

Uppgift om andelstal per lägenhetstyp:

2 r o k	0,805%
3 r o k	0,930%
3 r o k	0,950%
4 r o k	1,290%

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.  
Taxeringsvärdet uppgår till 70 392 000 kr varav 53 591 000 kr byggnadsvärde.

### Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Almega och i Bostadsrätterna.  
Föreningen har el-avtal med Vattenfall.  
Föreningen anlitar Concentra Revision AB för biträde med upprättande av årsbokslut och konsultationer i redovisnings- och skattefrågor.

### Personal

Föreningen har under året haft en anställd fastighetsskötare.  
Därutöver har föreningen haft timanställd fastighetsskötare vid behov.

### Föreningsinformation mm

Föreningen har en hemsida, [www.bigarden.eu](http://www.bigarden.eu).  
Via hemsidan lämnas bl a information om föreningen.

### Medlemsinformation

Medlemsomsättningen har under året varit 15 st (f å 14 st).

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår per balansdagen 31 december till 119 st (f å 124 st).

Årsmötet genomfördes 2022-06-19.

Våra vår- och höststaddagar genomfördes men utan det obligatoriska fiket på våren, däremot hade vi korvgrillning och fika vid höststaddagen.



## Styrelse mm

Föreningens styrelse under verksamhetsåret:

Lars-Göran Andersson	ordförande
Charlotte Dahlström-Eriksson	vice ordförande
Pia Sjöo-Leppänen	kassör
Marco Dove	sekreterare
Arne Karlsson	ledamot
Ann-Louise Jacobsson	ledamot
Henric Sandbeck	ledamot
Daniel Cornerliusson	suppleant
Angela Hendry	suppleant
Anette Aronsson	suppleant

Föreningens revisor har varit:

Lena Gustafsson auktoriserad revisor, Concentra Revision AB

Valberedning har varit Pirkko Leinonen och Anne Jahn.

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Göran Andersson, Charlotte Dahlström-Eriksson, Pia Sjöo-Leppänen och Arne Karlsson samt suppleanterna Daniel Corneliussan, Angela Hendry och Annette Aronsson.

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsemöten.

Föreningens firma har förutom av styrelsen tecknats av Lars-Göran Andersson, Charlotte Dahlström-Eriksson och Pia Sjöo-Leppänen, två i förening.

Ordinarie föreningsstämman hölls 2022-06-19 i Göta BK:s lokal vid vilken 22 röstberättigade deltog.

## Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, kkr	6 032	5 920	5 870	5 799	5 805
Rörelseresultat, kkr	-134	565	-141	1 367	1 081
Resultat efter fin. poster, kkr	-549	227	-498	889	876
Eget kapital, kkr	7 528	8 077	7 849	8 348	7 459
Balansomslutning, kkr	29 505	30 029	30 524	31 487	31 912
Soliditet %	26	27	26	27	23
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	675	655	645	635	625
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta, kr	2 662	2 730	2 797	2 864	2 930
Föreningens underhållsfond, kkr	2 258	2 203	2 148	2 093	2 038

u



## Resultatdisposition

Belopp i kr

---

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	-1 042 359
balanserat resultat	-548 973
årets resultat före fondförändring	-55 000
årets fondavsättning enligt stadgar	<u>-1 646 332</u>

behandlas så att	-1 646 332
balanseras i ny räkning	<u>-1 646 332</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 031 685	5 920 121
Övriga rörelseintäkter	3	54 835	24 398
		<u>6 086 520</u>	<u>5 944 519</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-4 702 598	-3 786 217
Personalkostnader	5	-1 024 121	-1 094 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-494 205	-499 584
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-134 404</u>	<u>564 709</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 589	13 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-427 158	-351 177
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-548 973</u>	<u>227 255</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-548 973</u>	<u>227 255</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-548 973</b></u>	<u><b>227 255</b></u>

*ih*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	25 864 126	26 340 111
Inventarier, verktyg och installationer	10	36 826	55 046
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		73 000	-
		<u>25 973 952</u>	<u>26 395 157</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11 384	11 384
		<u>11 384</u>	<u>11 384</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>25 985 336</u>	<u>26 406 541</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 206	37 981
Övriga fordringar		22 465	17 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	341 237	89 685
		<u>379 908</u>	<u>145 605</u>
<b>Kassa och bank</b>	13,14	3 140 035	3 477 270
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 519 943</u>	<u>3 622 875</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>29 505 279</u>	<u>30 029 416</u>

*n*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 456 058	1 456 058
Uppskrivningsfond		5 460 000	5 550 000
Fond för yttre underhåll		2 258 007	2 203 007
		<u>9 174 065</u>	<u>9 209 065</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 097 359	-1 359 614
Årets resultat		-548 973	227 255
		<u>-1 646 332</u>	<u>-1 132 359</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 527 733</u>	<u>8 076 706</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	9 942 381	6 660 462
		<u>9 942 381</u>	<u>6 660 462</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	15	10 385 326	14 181 925
Förskott från kunder		484 001	366 341
Leverantörsskulder		399 694	130 406
Medlemmarnas reparationsfond		458 866	425 858
Skatteskulder		3 105	15 052
Övriga kortfristiga skulder		54 734	35 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	249 439	137 474
		<u>12 035 165</u>	<u>15 292 248</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>29 505 279</u>	<u>30 029 416</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade med föregående år.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	67
Inventarier, verktyg och installationer	3-10

From 2017 har föreningen gjort en översyn av beräknad ekonomisk livslängd för byggnader. Föreningen har i och med omfattande ombyggnation och genomförd översyn av fastighetens skick bedömt att den nu fastställda avskrivningsplanen över tid ger en mer rättvisande bild av den ekonomiska livslängden för föreningens byggnader.

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgift bostäder	5 155 245	5 002 632
Hyror, bilplatser och garage	232 972	245 075
Varmvattenavgifter	345 600	345 600
Varmvattenberedarförsäkring	14 700	14 700
Parabol/Mediaavgifter	312 442	312 444
Avgifter för tillval fönster/dörrar		22 921
Övriga intäkter	25 726	31 749
	<u>6 086 685</u>	<u>5 975 121</u>
Avgår:		
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-55 000	-55 000
<b>Summa</b>	<b>6 031 685</b>	<b>5 920 121</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Försäkringsersättningar	45 167	-
Återvunna fordringar		4 255
Övrigt	9 668	20 143
<b>Summa</b>	<b>54 835</b>	<b>24 398</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Driftskostnader</b>		
EI	461 510	384 615
Vatten	1 084 635	1 053 029
Sophantering	257 603	292 908
Mediaavgifter / Kabel-TV	300 731	299 213
Försäkring	128 700	136 617
Drift och förbrukning, underhåll inventarier	166 426	92 767
Fastighetsskatt	162 301	160 601
Momskostnad förvaltning i egen regi	126 175	142 634
Administration, redovisningstjänster, revision mm	132 843	115 110
Övriga kostnader		959
	<u>2 820 924</u>	<u>2 678 453</u>
<b>Underhållskostnader</b>		
Reparation och underhåll - fasader, lokaler/förråd, VVS, målning	1 451 392	498 231
Reparation och underhåll - mark/markanläggningar, grönytor mm	38 470	317 784
Reparation och underhåll - vattenskador	169 319	
Reparation och underhåll - övr periodiskt och löpande underhåll	222 493	291 749
	<u>1 881 674</u>	<u>1 107 764</u>
<b>Summa</b>	<b>4 702 598</b>	<b>3 786 217</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader****Medelantalet anställda**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode och ersättningar till styrelsen och valberedning	383 802	371 148
Övriga anställda	<u>380 227</u>	<u>442 082</u>
<b>Summa</b>	<b>764 029</b>	<b>813 230</b>
Sociala kostnader	259 521	276 836
- varav pensionskostnader	17 788	14 420

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	475 985	481 364
Inventarier, verktyg och installationer	<u>18 220</u>	<u>18 220</u>
<b>Totalt</b>	<b>494 205</b>	<b>499 584</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter hyresfordringar	11 159	11 963
Ränteintäkter kortfristiga fordringar	69	
Övrigt	1 361	1 760
<b>Summa</b>	<b>12 589</b>	<b>13 723</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	426 886	350 545
Räntekostnader, övriga	272	632
<b>Summa</b>	<b>427 158</b>	<b>351 177</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 298 947	25 074 809
-Nyanskaffningar		224 138
-Omklassificeringar och korrigeringar	-10 700	
Vid årets slut	25 288 247	25 298 947
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 508 836	-4 117 472
-Omklassificeringar och korrigeringar	10 700	
-Årets avskrivning	-385 985	-391 364
Vid årets slut	-4 884 121	-4 508 836
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	5 550 000	5 640 000
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-90 000	-90 000
Vid årets slut	5 460 000	5 550 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 864 126</b>	<b>26 340 111</b>
Taxeringsvärde byggnader	53 591 000	50 015 000
Taxeringsvärde mark	16 801 000	16 801 000
	70 392 000	66 816 000

Vid beräkning av avskrivningsunderlaget för byggnader har föreningen gjort en bedömning av hur stor andel av det ursprungliga anskaffningsvärdet för fastigheten som belöper på mark. Utgångspunkten har därvid varit beräknat värde för mark enligt fastställd ekonomisk plan, dvs 325 000 kr.



### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	457 005	457 005
	<u>457 005</u>	<u>457 005</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-401 959	-383 739
-Årets avskrivning	-18 220	-18 220
	<u>-420 179</u>	<u>-401 959</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>36 826</b>	<b>55 046</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	11 384	11 384
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 384</b>	<b>11 384</b>

### Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Aktier Swedbank A (121 st)	11 384	21 453
	<u>11 384</u>	<u>21 453</u>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	74 893	75 342
Förutbetalda försäkringspremier	146 202	
Övriga interimfordringar	120 142	14 343
	<u>341 237</u>	<u>89 685</u>

### Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	572	572
Bankmedel, affärskonto	3 139 463	3 476 698
	<u>3 140 035</u>	<u>3 477 270</u>

### Not 14 Beviljade krediter

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kortkredit	10 000	10 000
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>

För ovanstående beviljade kortkredit har ingen säkerhet lämnats.

h



## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Konv. datum	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,55%	2022-04-30		1 814 330
Stadshypotek	1,63%	2022-01-30		1 708 212
Stadshypotek	2,19%	2022-03-30		1 442 507
Stadshypotek	1,65%	2022-01-26		3 000 000
Stadshypotek	1,65%	2022-03-15		3 000 000
Stadshypotek	1,65%	2022-01-07		2 800 000
Stadshypotek	3,75%	2023-01-09	2 800 000	
Stadshypotek	3,75%	2023-01-26	3 000 000	
Stadshypotek	1,65%	2023-01-30	1 349 578	1 628 510
Stadshypotek	3,75%	2023-03-15	3 000 000	
Stadshypotek	1,59%	2024-06-30	5 310 884	5 448 828
Stadshypotek	1,72%	2025-01-30	1 667 780	
Stadshypotek	3,08%	2027-03-30	1 427 827	
Stadshypotek	3,31%	2027-04-30	1 771 638	
			<u>20 327 707</u>	<u>20 842 387</u>
Avgår: kortfristig del				
nästa års amortering på lån			-514 680	-416 876
nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder			-9 870 646	-13 765 049
			<u>9 942 381</u>	<u>6 660 462</u>

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 17 754 tkr (18 269 tkr).

Av föreningens totala låneskuld 2022-12-31 avser 8 800 tkr (43%) lån med 3 månaders villkorsändring. Föreningens övriga lån har bunden ränta med löptid 3 år respektive 5 år med villkorsändring enligt vad som framgår ovan.

### Ställda säkerheter för övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>23 522 000</u>	<u>23 522 000</u>
	<b>23 522 000</b>	<b>23 522 000</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	68 221	36 249
Upplupna kostnader el, värme, vatten och sophämtning	101 181	32 107
Personalrelaterade kostnader	31 287	37 656
Förutbetalda intäkter		2 712
Övriga poster	<u>48 750</u>	<u>28 750</u>
	<b>249 439</b>	<b>137 474</b>

u

### **Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har placerat del av sina banktillgodohavanden i räntebärande bankkonto, bundet på 6 mån.

Föreningens lån med 3-månaders villkorsändring har förnyats med fortsatt 3-månaders löptid. Lånevillkor för övriga lån med villkorsändring under 2023 har bundits på 3 år. Till följd av utvecklingen på räntemarknaden har räntesatser för villkorsändrade lån under 2023 ökat jämfört med tidigare.

De kommunala taxorna för vatten och avlopp och renhållning kommer enligt uppgift att öka ytterligare, vilket tillsammans med den allmänna kostnadsutvecklingen i samhället och ökade räntenivåer kommer att medföra ökade kostnader i föreningen. Styrelsens genomgång av föreningens underhållsplan utvisar behov av översyn av budgeterat underhåll för kommande år. Mot bakgrund av dessa händelser samt att föreningen redovisar underskott kommer styrelsen under 2023 uppdatera föreningens kort- och långsiktiga budget och ekonomiska planering vilket sannolikt kommer medföra ytterligare höjning av årsavgiften i föreningen. Styrelsens bedömning är att likviditen i föreningen för närvarande är tillfredsställande.

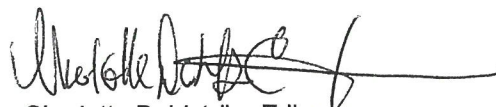


## Underskrifter

Göta 2023-08-14




Lars-Göran Andersson  
Styrelseordförande



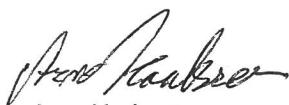
Charlotte Dahlström-Eriksson



Pia Sjöo-Leppänen



Henric Sandbeck



Arne Karlsson

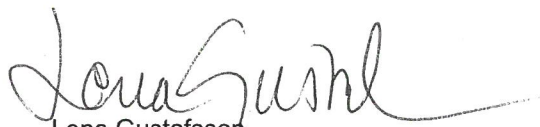


Marco Dove



Ann-Louise Jacobsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 augusti 2023



Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ryrsjön nr 1 org.nr 763000-2983

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ryrsjön nr 1 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 misstag.

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 BRF Ryrsjön nr 1 för år 2022 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 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.

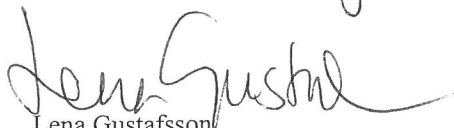
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

*Anmärkningar*

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap 9 § Lag om ekonomiska föreningar, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Föreningens årsstämma för räkenskapsåret 2021 genomfördes i juni 2022, vilket inte är inom föreskriven tid enligt föreningens stadgar men inom föreskriven tid enligt Lag om ekonomiska föreningar. Vid årsstämman 2022-06-19 valdes endast en revisor i föreningen, vilket är ett avsteg från föreningens stadgar som anger 2 revisorer och 1 revisorssuppleant.

Trollhättan den 15 augusti 2023



Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor