

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Valberedning

Carl Nilsmo
Peter Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2022-09-15. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ryttmästaren 7	2008-05-26	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring. .
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

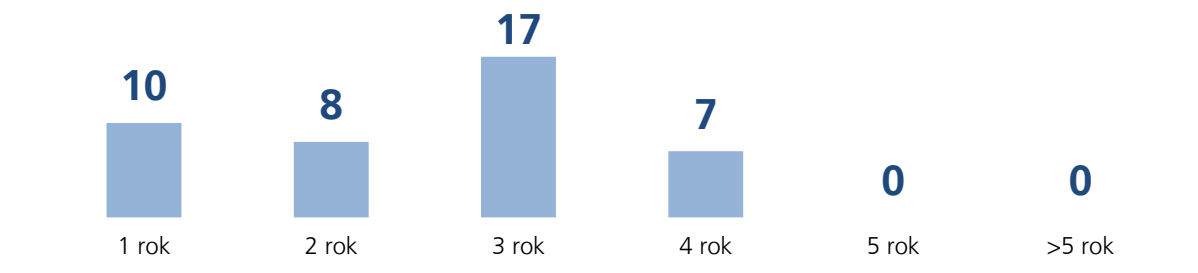
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 722 m², varav 2 876 m² utgör boyta och 846 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Administration Stockholm Stad	330 m ²	2023-09-30
Förskola	430 m ²	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Gym
Möblerade takterrasser
Hobbyrum
Cykel och barnvagnsförråd
Tvättstuga
Pingisrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av exp käril och kompressor	2021	genomfört
Stambyte avseende souterängplanet	2021	genomfört
Belysning utvändigt och i källarplan	2021	genomfört
Förstudie avloppstammar, lokaler	2020	genomfört
Spolning av avloppsstammar	2020	genomfört
OVK besiktning	2020	genomfört
Ommålning takplåt	2019	genomfört
Ommålning/renovering fönster	2019	genomfört
OVK besiktning lokaler	2018	genomfört
Byte ventilation förskola	2018	genomfört
Byte av bottenstam	2015	genomfört
Renovering av balkonger	2013	genomfört
Nyinstallation hiss	2012	genomfört
Elstambyte	2011	genomfört
Rörstambyte	2011	genomfört
Planerat underhåll	År	
Separation av rökkanaler	2023	
Ventilationssystem	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Kabel-TV	Comhem
Hissar	Hiss-Craft Sverige AB
Hämtning hushållssopor	Stockholm Vatten
Fiberoptisk kabel	Stokab
Fastighetsskötsel	Kasama AB
Snöröjning	Kasama AB
Bredband	Stockholm Stadsnät
Snöröjning Tak	Solid fastighetspartner
Brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden
Lokalvård	Elizabeth Villegas Berna

Föreningens ekonomi

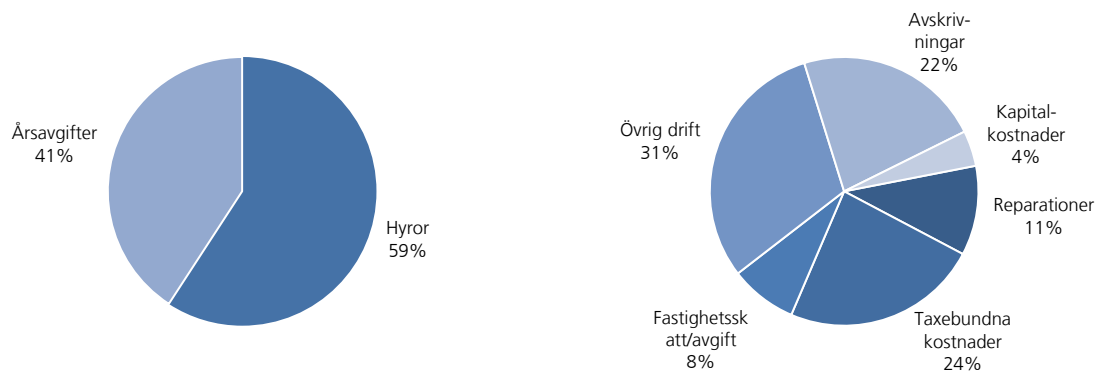
	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 258 198	9 504 940
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 918 902	4 232 166
Finansiella intäkter	4 759	487
Minskning kortfristiga fordringar	773 450	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	449 853
	3 697 110	4 682 507

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 430 020	4 654 272
Finansiella kostnader	142 458	161 347
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 676 903
Minskning av långfristiga skulder	135 212	4 436 725
Minskning av kortfristiga skulder	250 101	0
	2 957 791	10 929 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 007 116	3 258 198
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	748 918	-6 246 742

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	483	499	495	482
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 292	2 148	2 152	2 260
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 213	4 407	6 003	7 203
Elkostnad/m ² totalyta	37	25	19	22
Värmekostnad/m ² totalyta	138	143	128	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	22	21	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	44	63	63
Soliditet (%)	87	87	84	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-393	-1 336	69	-1 090
Nettoomsättning (tkr)	3 417	3 285	3 277	3 332

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 876 m² bostäder och 846 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	74 776 000	0	0	74 776 000
Upplåtelseavgifter	18 968 402	0	0	18 968 402
Fond för yttre underhåll	502 800	502 800	-630 883	630 883
S:a bundet eget kapital	94 247 202	502 800	-630 883	94 375 285
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 111 913	-502 800	-695 921	-3 913 192
Årets resultat	-393 375	-393 375	1 336 404	-1 336 404
S:a fritt eget kapital	-5 505 287	-896 175	640 483	-5 249 596
S:a eget kapital	88 741 915	-393 375	9 600	89 125 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-393 375
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 609 113
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-502 800
summa balanserat resultat	-5 505 288

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 505 288
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 417 459	3 284 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-498 558	947 571
Summa rörelseintäkter		2 918 902	4 232 166
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 952 877	-4 364 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-424 575	-210 797
Personalkostnader	Not 6	-52 568	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-744 557	-753 437
Summa rörelsekostnader		-3 174 577	-5 407 709
RÖRELSERESULTAT		-255 675	-1 175 543
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 759	487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 458	-161 347
Summa finansiella poster		-137 699	-160 860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-393 374	-1 336 403
ÅRETS RESULTAT		-393 374	-1 336 403

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13	97 029 097
		97 773 654
Summa materiella anläggningstillgångar	97 029 097	97 773 654
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	97 029 097	97 773 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	696 240	476 013
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 172 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0
		3 516 424
		909 775
Summa kortfristiga fordringar	4 868 688	4 902 212
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	52 045	43 051
Summa kassa och bank	52 045	43 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 920 732	4 945 263
SUMMA TILLGÅNGAR	101 949 830	102 718 917

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 744 402	93 744 402
Fond för yttre underhåll	Not 11	502 800	630 883
Summa bundet eget kapital		94 247 202	94 375 285
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 111 913	-3 913 192
Årets resultat		-393 375	-1 336 404
Summa fritt eget kapital		-5 505 287	-5 249 596
SUMMA EGET KAPITAL		88 741 915	89 125 689
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	12 115 182	12 250 394
Leverantörsskulder		226 058	697 442
Skatteskulder		64 736	7 997
Övriga skulder		48 749	-54 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	753 190	691 530
Summa kortfristiga skulder		13 207 915	13 593 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 949 830	102 718 917

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 År	120 år
Fastighetsrenovering	Fullt avskriven	10 år
Värmeanläggning	30 År	30 år
Stambyte	40 År	40 år
Hissanläggning	Fullt avskriven	10 år
Soprum/sophus	20 År	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 387 671	1 387 671
Hyror lokaler momspliktiga	889 344	843 937
Hyror lokaler	1 049 932	994 407
Hyror förråd	73 600	54 400
Överlåtelse/pantsättning	16 422	0
Gästlägenhet	400	4 100
Öresutjämning	90	82
	3 417 459	3 284 596

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	188 875
Fakturerade kostnader moms	178 265	752 612
Övriga intäkter	-676 823	6 084
	-498 558	947 571

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 599	51 471
	Fastighetsskötsel beställning	9 599	17 064
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 416	29 620
	Snöröjning/sandning	46 181	28 860
	Städning entreprenad	74 253	75 787
	Städning enligt beställning	1 982	16 838
	Mattvätt/Hyrmattor	10 340	9 664
	Sotning	0	8 991
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 714
	Hissbesiktning	4 767	4 739
	Myndighetstillsyn	7 553	4 920
	Gemensamma utrymmen	4 174	7 831
	Gård	1 859	2 445
	Serviceavtal	14 362	14 362
	Förbrukningsmateriel	0	18 511
	Teleport/hissanläggning	5 387	5 388
	Brandskydd	54 090	17 499
		309 561	333 702
Reparationer			
	Brf Lägenheter	11 900	0
	Lokaler	0	490
	Förskola	22 873	36 278
	Tvättstuga	3 013	4 934
	Vind	4 143	0
	Entré/trapphus	2 850	0
	Lås	0	9 568
	VVS	0	38 222
	Värmeanläggning/undercentral	96 635	42 962
	Ventilation	63 430	27 743
	Elinstallationer	118 331	20 152
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 718
	Hiss	11 656	12 402
	Tak	0	20 894
	Balkonger/altaner	3 683	0
	Mark/gård/utemiljö	0	5 566
	Vattenskada	19 285	0
		357 798	223 928
Periodiskt underhåll			
	Förskola	0	1 863 950
	Stambyte	0	327 374
	Värmeanläggning	0	188 140
	Elinstallationer	0	237 013
		0	2 616 477
Taxebundna kostnader			
	El	137 204	91 471
	Värme	514 027	520 415
	Vatten	78 866	79 924
	Sophämtning/renhållning	28 168	25 043
	Grovsopor	26 552	23 804
		784 818	740 656
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	100 898	114 138
	Samfällighetsavgift	42 128	42 900
	Kabel-TV	12 098	11 550
	Bredband	75 779	76 643
		230 902	245 232

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	269 798	204 628
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 952 877	4 364 624
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 543	0
	Representation ej avdragsgill	0	128
	Juridiska åtgärder	40 047	30 334
	Inkassering avgift/hyra	544	463
	Hysesförluster	0	1 200
	Förvaltning	311	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 301	17 799
	Föreningskostnader	8 820	442
	Fritids- och trivselkostnader	545	1 230
	Förvaltningsarvode	74 751	114 419
	Administration	16 792	3 501
	Korttidsinventarier	0	718
	Konsultarvode	246 237	39 877
	Tidningar facklitteratur	685	685
		424 575	210 797
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	60 000
	Sociala kostnader	12 568	18 852
		52 568	78 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	386 947	388 179
	Förbättringar	357 610	365 258
		744 557	753 437

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	106 912 386	106 912 386
	Utgående anskaffningsvärde	106 912 386	106 912 386
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 138 732	-8 385 295
	Årets avskrivningar enligt plan	-744 557	-753 437
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 883 289	-9 138 732
	Planenligt restvärde vid årets slut	97 029 097	97 773 654
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 975 711	48 975 711
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 200 000	40 935 000
	Taxeringsvärde mark	116 400 000	84 400 000
		167 600 000	125 335 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	111 000 000
	Lokaler	20 600 000	14 335 000
		167 600 000	125 335 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturering	185 786	0
	Skattekonto	31 590	11 037
	Momsavräkning	0	290 240
	Klientmedel hos SBC	2 900 926	2 252 715
	Räntekonto hos SBC	1 054 146	962 432
		4 172 448	3 516 424
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Eldstäder	0	188 875
	Vidarefakturering	0	720 900
		0	909 775
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	630 883	376 000
	Reservering enligt stadgar	502 800	376 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-630 883	-121 117
	Vid årets slut	502 800	630 883

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,940 %	2 115 182	2 250 682	2023-03-01
Handelsbanken	3,260 %	6 159 000	6 159 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,940 %	3 841 000	3 841 000	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		12 115 182	12 250 394	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 115 182	-12 250 394	
		0	0	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 677 100	35 677 100

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
Ränta	19 949	7 778
Avgifter och hyror	654 389	604 900
	753 190	691 530

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Omförhandling med föreningens båda hyresgäster kommer att slutföras.
- Renovering av ventilationen i en föreningens lokaler är planerad till sommaren 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Julia Westergren
Ordförande

Ludvig Andersson
Ledamot

Jeanette Marianne Dypbukt
Ledamot

Eva Minten
Ledamot

Eric Jean Gunnar Öhlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Ekmark Tjärnberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ryttmästaren 7
Org.nr. 769605-0900

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ryttmästaren 7 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 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 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 upphöra med 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 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. Risker 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 Ryttmästaren 7 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 15 maj 2023

Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se