

Kallelse till årsstämma  
samt  
Årsredovisning 2019

Bostadsrättsföreningen Ritaren



# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

**Brf Ritaren**  
**Org nr 717600-8477**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Upplysningar till resultaträkningen	9
Upplysningar till balansräkningen	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritaren (717600-8477) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1974. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sala Backe 5:17 som byggdes år 1975 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 februari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Liselotte Ehn	Ordförande	
Rolf Hoffner	Vice ordförande	
Angeliqa Björklund	Sekreterare	avgått under året
David Svensson	Ledamot	
Viktor Nekmouche	Ledamot	avgått under året

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Lars Petersson, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

I valberedningen ingår, Engla-Johanna Lamell, sammankallande och Nooshin Talebi Zadeh.

Som vicevärd har Malin Vesterlund fungerat, HSB Uppsala.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Sinnesfrid Städservice AB anlitas för städning.

Upplands Boservice AB anlitas för fastighetsskötsel.

HSB anlitas för fastighetsförvaltning.

Rise SMP Svensk Maskinprovning AB anlitas för hissservice.

Åke Huss AB anlitas för ventilation.

Ingen anställd personal eller vicevärd.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 112 322 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 455 927 kr. Under året har inget planerat underhåll av fastigheterna utförts.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 596 543. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 250 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Planerade underhållsåtgärder för 2020:

- Skalskydd offert är på gång.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 12 juni 2019.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 1 januari 2020. Höjning av avgiften kommer att ske varje år utifrån kommande underhåll.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 552 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 105 (102).

Under året har 11 (4) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Sala Backe 5:17 har ett taxeringsvärde uppgående till 55 899 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 605 000kr. Föreningens hus byggdes 1975.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rokokvrå	16 st
med sammanlagd yta av 5016 kvm	2 rok	32 st
	3 rok	<u>32 st</u>
Summa bostadslägenheter		80 st

Lokaler med en sammanlagd yta av 90 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Vardia. Det ingår inte bostadsrättstillägg i föreningens försäkring. Varje medlem får själva ha en sådan i sin hemförsäkring.

4

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I ”likvida medel” ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. ”Kassalikviditet” visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	552	552	552	541
Låneskuld kr/kvm	1 426	1 483	1 536	1 573
Likvida medel	1 336	1 227	919	1 516
Kassalikviditet i %	168,2	161,7	126,3	216,2
Soliditet i %	16,6	15,2	10,9	17,0
Överskott för underhåll kr/kvm	94	136	126	118
Nettoomsättning	2 995	3 006	2 957	2 908
Resultat efter finansiella poster	112	430	-726	336
Årets resultat	112	430	-726	336
Eget kapital	1 577 470	1 465	1 035	1 760
varav underhållsfond	597	347	1 201	851
Utfört underhåll	0	0	1 105	0

### **Definitioner nyckeltal**

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>525 000</b>	<b>346 543</b>	<b>163 157</b>	<b>430 448</b>	<b>1 465 148</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		250 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-			
Balanseras i ny räkning			180 448	-430 448	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				112 322	112 322
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>525 000</b>	<b>596 543</b>	<b>343 605</b>	<b>112 322</b>	<b>1 577 470</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	343 605
Årets resultat	112 322
	<hr/>
Att disponera	455 927
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	250 000
Balanserat resultat	205 927
	<hr/>
Summa	455 927

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 995 371	3 005 957
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 995 371	3 005 957
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 260 450	-1 857 404
Övriga externa kostnader	4	-29 169	-29 973
Personalkostnader och arvoden	5	-129 105	-190 790
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-265 088	-265 088
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 683 812	-2 343 255
<b>Rörelseresultat</b>		311 559	662 702
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 110	1 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 347	-233 329
<b>Summa finansiella poster</b>		-199 237	-232 254
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		112 322	430 448
<b>Resultat före skatt</b>		112 322	430 448
<b>Årets resultat</b>		112 322	430 448



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	7 937 921	8 203 009
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		7 937 921	8 203 009
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		7 937 921	8 203 009
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		83 837	53 173
Övriga fordringar	9	1 349 308	1 248 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	129 735	124 523
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 562 880	1 426 164
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	11	4	4
<b>Summa kassa och bank</b>		4	4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 562 884	1 426 168
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		9 500 805	9 629 177

72

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		525 000	525 000
Fond för yttre underhåll		596 543	346 543
Summa bundet eget kapital		1 121 543	871 543
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		343 605	163 157
Årets resultat		112 322	430 448
Summa fritt eget kapital		455 927	593 605
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 577 470</b>	<b>1 465 148</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 994 175	7 282 475
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 994 175</b>	<b>7 282 475</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	288 300	288 300
Leverantörsskulder		197 789	142 426
Skatteskulder		8 350	12 960
Övriga skulder	13	45 963	9 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	388 758	428 365
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>929 160</b>	<b>881 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 500 805</b>	<b>9 629 177</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

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

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 50 årig linjär avskrivningsplan varav återstår 18 år. Avskrivningar av nya fönster som aktiverades 2012 skrivs av linjärt på 50 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuell befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 769 264	2 769 264
Hysesintäkter lokaler	36 000	36 000
Hysesintäkter garage	69 450	69 650
Hysesintäkter p-platser	96 350	99 650
Överlåtelseavgift	11 630	6 810
Pantförskrivningsavgift	4 610	5 425
Avgift andrahandsuthyrning	8 067	16 977
Övriga intäkter	0	2 181
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 995 371</b>	<b>3 005 957</b>

2

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i><b>Driftkostnader</b></i>		
Fastighetsskötsel	61 272	59 328
Serviceavtal	12 880	12 521
Entreprenadstäd	54 361	33 756
OVK	104 331	0
Besiktningkostnader	2 175	2 050
Förbrukningsmaterial	5 750	2 431
Reparationer	415 888	232 454
Elavgifter	92 638	90 604
Uppvärmning	523 362	531 531
Vatten och avlopp	155 136	149 048
Sophämtning	100 947	95 470
Fastighetsförsäkringar	52 884	37 255
Kabel-TV, bredband m.m	96 253	94 368
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	127 150	119 580
Administrativ förvaltning enligt avtal	78 952	70 867
Vicevärdstjänster enl avtal	116 072	111 572
Övriga externa tjänster, drift	8 321	1 138
Studie- och fritidsverksamhet	11 541	3 001
Kostnader gemensamhetsanläggning	239 837	209 163
Övriga driftskostnader	700	1 267
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 260 450</b>	<b>1 857 404</b>
<i><b>Underhållskostnader</b></i>		
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>2 260 450</b>	<b>1 857 404</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 803	6 683
Kontorsmaterial och liknande	0	87
Telefon och porto	8 355	6 232
Tidningar och tidskrifter, reklam	451	451
Konsultarvoden	1 351	770
Revisionsarvode extern revisor	16 199	15 750
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	10	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>29 169</u>	<u>29 973</u>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	94 080	123 061
Arvode valberedning	3 000	3 000
Övriga arvoden	1 000	25 285
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 025	39 046
Övriga personalkostnader	0	398
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>129 105</u>	<u>190 790</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 110	1 075
Räntekostnader	-200 347	-233 329
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-199 237</u>	<u>-232 254</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	12 445 991	12 445 991
Ingående avskrivning på byggnader	-5 357 512	-5 092 424
Årets avskrivningar, byggnader	-265 088	-265 088
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>6 823 391</u>	<u>7 088 479</u>
Mark	1 114 530	1 114 530
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>7 937 921</u>	<u>8 203 009</u>
Taxeringsvärde byggnad	38 605 000	32 456 000
Taxeringsvärde mark	17 294 000	12 606 000

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	376 997	376 997
Ingående avskrivningar på inventarier	-376 997	-376 997
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2019-01-01</u>	<u>2018-01-01</u>
	<u>-2019-12-31</u>	<u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 335 640	1 226 824
Skattekonto	13 668	6 878
Övriga fordringar	0	14 766
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>1 349 308</u>	<u>1 248 468</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	13 531	13 115
Sophämningskostnader	29 848	30 243
Försäkringspremier	62 903	58 242
Kabel-TV avgifter m.m.	23 453	22 923
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>129 735</b>	<b>124 523</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Bank	4	4
	-	-
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	
Övriga skulder till kreditinstitut	7 282 475	7 570 775	
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 282 475</b>	<b>7 570 775</b>	
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning	8 901 800	8 901 800	
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 901 800</b>	<b>8 901 800</b>	
Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:			
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2019-12-31</u>
Swedbank	3,85	2022-03-25	2 550 000
Swedbank	2,07	2024-02-23	4 732 475
Summa			7 282 475
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-288 300
Totalt			6 994 175
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			5 840 975

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	15 924	1 381
Avräkning sociala avgifter	16 676	4 624
Övriga kortfristiga skulder	13 363	3 498
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>45 963</b>	<b>9 503</b>



**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	3 000	41 395
Arbetsgivaravgifter	943	13 006
Reparationskostnader	38 920	27 804
Kostnader för förvaltningsavtal	0	2 838
Arvode revision	14 790	14 401
Elavgifter	3 373	9 792
Uppvärmningskostnader	67 801	68 999
Förutbetalda hyror och avgifter	237 038	226 518
Upplupna räntekostnader	22 893	23 612
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>388 758</b>	<b>428 365</b>

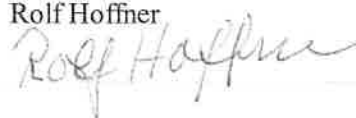
SP

Uppsala 2020 - 03-23

Liselotte Ehn



Rolf Hoffner



David Svensson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23.



Lars Petersson  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ritaren, org.nr. 717600-8477

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ritaren för år 2019.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ritaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25/4 2020

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Lars Petersson  
Av föreningen vald revisor

# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## Eget kapital






Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

# Bostadsrättskollen för Brf Ritaren 2019

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 94 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Skuldsättning</b> 1426 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 2,6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b> 151 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Årsavgift</b> 552 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Upplands Boservice AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83 00

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)