

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttaren 15 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Information om verksamheten

Historik

Bostadsrättsföreningen Ryttaren 15 bildades i början av år 1996 i syfte att ombilda de lägenheter som disponerades av aktieägarna i dåvarande Fastighets AB Gärdet (org.nr. 556021-3539) till bostadsrätter. Sedan föreningen förvärvat samtliga aktier i bolaget träffades avtal om fusion mellan föreningen och bolaget. Fusionen registrerades den 29 november 1996 varigenom bolaget upplöstes. Därvid övertogs bolagets samtliga tillgångar och skulder samt förvaltningen av bolagets fastighet av föreningen.

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Ryttaren 15 i Oscars församling, Stockholms kommun, med adress Valhallavägen 156 - 166. Fastighetens areal uppgår till 1186 kvm. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus med byggnadsår 1923-1924. Byggherre var Fastighets AB Gärdet, arkitekt Sven Wallander och byggmästare Axel Adling. Till huvudsaklig del ägdes fastigheten redan från början av de boende såsom aktieägare i Fastighets AB Gärdet.

I fastigheten är 49 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Vidare är en bostadslägenhet uthyrd som tjänstebostad för fastighetsskötare.

Byggnaden på fastigheten Ryttaren 15 är ett sexvåningshus med källare. Lägenheter finns i sex våningsplan. Sammanlagda lägenhetsytan är ca 4 500 kvm. Vidare finns två lokaler, en i gatuplanet och en i källarplanet, uthyrda som kontorslokal respektive bilvårdsanläggning. I källare finns dessutom garage med sex platser upplåtna mot avgift till föreningsmedlemmar, soprum, tvättstuga, bastu, motionsrum samt lägenhetsförråd och tekniska utrymmen.

Högst upp finns vind med lägenhetsförråd och hissmaskinrum. På plan 1 finns två mindre gårdsterrasser. Byggnaden har tre trapphus och tre hissar. Förbindelsegång finns på våningsplan 6.

Fastigheten är ansluten till kommunala va-nät och fjärrvärmenät och för uppvärmning finns en bergvärmeanläggning. Bredband finns i alla lägenheter och fastigheten har anslutning till ComHems nät för kabel-TV.

Handwritten signature and initials on the right margin.

Investeringar, reparationer och underhållsåtgärder under tidigare år

En omfattande grundförstärkning gjordes på 1950-talet efter sättningar som uppkommit i samband med tunnelbanebygget i området.

Åren 1992 - 1993 genomfördes betydande renoveringar omfattande byten av rörstammar och elledningar samt omläggning av tak.

Andra viktigare ombyggnads- och renoveringsarbeten under senare år har varit

- 1998 renovering av fastighetens fönster åt söder
- 2000 ombyggnad av soprum med installation av anordningar för sopsugning
- 2002 renovering av fastighetens trapphus
- 2005 renovering och bullerisolering av fastighetens fönster mot Valhallavägen
- 2005 renovering av del av källare och inrättande av bastu
- 2006 inrättande av snörasskydd på taken mot angränsande gator
- 2007 renovering av hissen i uppgång 160
- 2007 rengöring av fastighetens fasad mot Valhallavägen
- 2008 renovering av fastighetens fasad mot Breitenfeldsgatan
- 2009 renovering av två altaner
- 2009 installation av branddörrar på våningsplan 6
- 2010 ombyggnad av hissen i uppgång 164
- 2010 installation av brandlarm på vind och i trapphus
- 2011 renovering av fastighetens gårdar
- 2012 renovering och ombyggnad av källaren vid uppgång 158
- 2013 renovering av återstående två altaner
- 2014 översyn av fastighetens värmesystem
- 2016 installation av bergvärmeanläggning
- 2017 renovering av tvättstuga samt ombyggnad av hissen i uppgång 160

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Styrelse m.m.

Till styrelse utsågs vid ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019 Jonas Carlsson, Hans Lindgren, Christina Littke, Per Norström, Henrik Wallander, Johan Wallander och Thomas Wibom såsom ordinarie ledamöter samt Maria Crilley och Hans Pohl såsom suppleanter. Under året har Jonas Carlsson och Maria Crilley avgått från styrelsen då deras medlemskap i föreningen upphört.

Till revisorer utsågs vid stämman dels Familjeföretagens Revisionsbyrå med Anna Norberg som huvudansvarig revisor, dels Ulf Holmström.

Till ledamöter i valberedningen utsågs Anders Brasch och Fredrik Damgren.

Ordförande i styrelsen har varit Thomas Wibom. Fastighetsförvaltare är Henrik Wallander. Styrelsen har under år 2019 haft sju protokollförda styrelsemöten.

Inga ersättningar har utgått för uppdragen såsom ledamot eller suppleant i styrelsen, däremot har vissa arvoden för särskilda arbetsuppgifter utgått till några medlemmar i föreningen för fastighetsförvaltning, bokföring, ekonomisk rapportering samt registerhållning.

Fastighetens taxeringsvärde

Vid fastighetstaxering år 2019 har taxeringsvärdet för föreningens fastighet Ryttaren 15 fastställts till 170 602 000 kronor.

Handwritten initials and marks on the right margin, including "mw", "re", "cl", and a large "S" at the bottom.

Fastighetens försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under år 2019 har sex överlåtelse skett av bostadsrätter i föreningen. Berörda lägenheter har nummer 15822, 15823, 15831, 15832, 16412 och 16454.

Underhåll, reparationer och investeringar under året

Under år 2019 har löpande underhållsarbeten gjorts, inga stora reparationer eller investeringar har genomförts i fastigheten.

Det beräknade behovet av underhållsåtgärder för de närmaste tio åren finns redovisat i en underhållsplanering som fortlöpande uppdateras.

Ekonomisk översikt

Årsavgifterna har varit oförändrade, ingen ändring är heller planerad inför 2020. Föreningens intäkter har varit cirka 2 600 000 kronor, i nivå med tidigare år.

Då inga stora renoweringar genomförts under året har ett utrymme funnits för extra amorteringar på föreningens inteckningslån. Lånen uppgick 2019-12-31 till sammanlagt 4 052 500 kr (jämfört med 5 502 500 kr 2018-12-31). Således är de totala amorteringarna under året 1 150 000 kr.

Föreningens totala lån motsvarar cirka 900 kr per kvadratmeter bostadsyta.

En känslighetsanalys avseende ränteläge ger att en ökning av marknadsräntorna med en procentenhet skulle ge en kostnadsökning om knappt 9 kronor per kvadratmeter bostadsyta och år med de lån som föreningen hade 2019-12-31.

Styrelsen gör löpande en skattning av de underhålls- och reparationsåtgärder som förutses de kommande tio åren. Denna ger vid handen att de kostnader som bedöms uppstå kan bäras utan stora förändringar av nuvarande avgiftsnivåer, detta förutsatt en fortsatt låg generell kostnadsutveckling och att skattereglerna inte förändras i en för föreningen negativ riktning.

Kostnaderna för reparations- och underhållsarbeten under år 2019 har uppgått till knappt 200 000 kronor vilket är något mer än det föregående året men mindre än genomsnittligt sett över en längre period. Inga stora arbeten har genomförts.

De löpande kostnaderna i övrigt ligger på ungefär samma nivå som de senaste åren.

Vinsten för år 2019 före föreslagen avsättning till föreningens underhållsfond beräknas till cirka 700 000 kronor.

HW
ju
cl
JKP

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter	2 603 770	2 608 785	2 595 050	2 577 277	2 563 435	2 559 525
Resultat efter finansiella poster	699 529	603 614	206 425	203 720	494 839	218 835
Avskrivningar	552 924	552 924	553 021	347 689	347 689	347 689
Inteckningslån 31 december	4 052 500	5 202 500	6 472 500	6 967 500	5 580 000	5 860 000
Inteckningslån per m2 bostadsyta	901	1 156	1 438	1 548	1 240	1 302
Soliditet	47,4%	37,8%	29,3%	26,2%	28,6%	23,5%

Styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat

Enligt föreningens stadgar skall årligen till underhållsfonden avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. För år 2019 beräknas för detta ändamål ett belopp på 520 000 kronor. I tillägg föreslås en extra avsättning på 200 000 kronor. Underhållsfonden kommer att uppgå till 3 400 000 kronor efter en sådan överföring och föreningens balanserade vinst till omkring 615 000 kronor.

Styrelsen föreslår med angivna utgångspunkter följande disposition av föreningens resultat.

Balanserat resultat från tidigare år	637 328,38
Behållning i underhållsfonden efter tidigare avsättningar	2 680 000,00
Årets resultat	699 529,05
Summa tillgängliga medel	4 016 857,43
Stadgeenlig avsättning till underhållsfonden	-520 000,00
Extra avsättning till underhållsfonden	-200 000,00
Behållning i underhållsfonden efter föreslagna överföringar	3 400 000,00
Balanserat resultat efter föreslagna överföringar	616 857,43
Summa	4 016 857,43

HW
ju
CL
JL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTAREN 15 (716405-7353)
Årsredovisning för år 2019

5(10)

RESULTATRÄKNING	2019	2018
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 067 940,00	2 067 940,00
Hyror hyreslägenhet	62 328,00	62 328,00
Hyror lokaler	314 484,00	311 400,00
Hyror garage	129 600,00	129 600,00
Avgifter andrahandsupplåtelse	20 720,00	21 090,00
Avgifter övrigt samt öresutjämning	8 698,26	4 427,49
Summa löpande intäkter	2 603 770,26	2 596 785,49
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetens driftskostnader	NOT 1 -813 482,25	-828 066,90
Övriga externa kostnader	NOT 2 -290 326,70	-318 418,80
Personalkostnader	NOT 3 -180 639,26	-174 190,49
Summa löpande kostnader	-1 284 448,21	-1 320 676,19
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Avskrivningar på ombyggnader, fastighet och installationer	NOT 4 -552 924,00	-552 924,00
Summa avskrivningar	-552 924,00	-552 924,00
Rörelsens resultat	766 398,05	723 185,30
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	0,00	0,00
Räntekostnader	-66 869,00	-119 571,00
Summa finansiella poster	-66 869,00	-119 571,00
Resultat efter finansiella poster	699 529,05	603 614,30
Årets resultat	699 529,05	603 614,30

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "LQ" and some illegible scribbles.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTAREN 15 (716405-7353)
Årsredovisning för år 2019**6(10)**

BALANSRÄKNING	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR NOT 4		
Byggnader och mark	1 630 218,00	1 635 462,00
Ombyggnads- och renoveringsarbeten	3 919 840,00	4 267 520,00
Installation av bergvärme med värmepumpar	1 800 000,00	2 000 000,00
Summa anläggningstillgångar	7 350 058,00	7 902 982,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	112 543,00	101 349,00
Kundfordringar	762,00	
Skattekonto	33 237,00	118,00
Bankkonto	1 445 170,64	1 358 304,59
Summa omsättningstillgångar	1 591 712,64	1 459 771,59
Summa tillgångar	8 941 770,64	9 362 753,59
EGET KAPITAL OCH SKULDER NOT 5		
EGET KAPITAL OCH BUNDET EGET KAPITAL		
Insatser	218 750,00	218 750,00
Fond för yttre underhåll	2 680 000,00	2 100 000,00
Fond för balkongunderhåll	4 416,00	4 416,00
FRITT EGET KAPITAL		
Balanserat resultat	637 328,38	613 714,08
Årets resultat	699 529,05	603 614,30
Summa eget kapital	4 240 023,43	3 540 494,38
LÅNGFRISTIGA SKULDER NOT 6		
Inteckningslån	3 672 500,00	4 822 500,00
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skatteskulder	5 511,00	2 353,00
Kortfristig del av långfristiga skulder	380 000,00	380 000,00
Upplupna kostnadsräntor	5 062,00	7 591,00
Övriga kortfristiga skulder	10 647,00	11 010,00
Övriga upplupna kostnader	68 657,00	25 000,00
Leverantörsskulder	64 803,00	95 057,00
Förutbetalda hyror och avgifter	494 567,21	478 748,21
Summa kortfristiga skulder	1 029 247,21	999 759,21
Summa eget kapital och skulder	8 941 770,64	9 362 753,59
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER		
Pantbrev i fastigheten	10 600 000,00	10 600 000,00
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

HW
HU
CL

J L P

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering tagits upp till belopp med vilka de beräknas inflyta. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Vid bestående värdenedgång skrivs värdet ner. Boksluts- och redovisningsprincip enligt K2 används.

NOT 1 SPECIFIKATION AV DRIFTSKOSTNADER

	2019	2018
Fjärrvärme	215 443,00	212 611,00
Elektricitet	226 720,00	209 335,00
Vatten och avlopp	49 529,00	62 901,00
Sophämtning	44 230,00	44 572,00
Grovsopor hämtning	17 500,00	13 654,00
Reparation och underhåll	200 068,25	128 724,50
Bergvärmeanläggning underhåll (ej el)	20 466,00	72 537,00
Övriga driftskostnader fastigheten	39 526,00	83 732,40
Summa driftskostnader	813 482,25	828 066,90

NOT 2 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Bredbands- och kabelnät	69 073,00	69 047,00
Revision mm	22 968,00	42 952,00
Övriga förvaltningskostnader	22 118,70	42 481,80
Fastighetsskatt	84 870,00	82 510,00
Försäkringar	86 499,00	74 047,00
Bankkostnader	4 798,00	7 032,00
Summa övriga externa kostnader	290 326,70	318 069,80

NOT 3 PERSONALKOSTNADER

Löner och arvoden	138 127,00	135 626,00
Arbetsgivaravgifter mm	42 512,26	38 564,49
Summa personalkostnader	180 639,26	174 190,49

NOT 4 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	
Taxeringsvärde enligt fastighetstaxering 2019	
Bostäder	
- Markvärde	123 000 000,00
- Byggnadsvärde	47 602 000,00
Summa bostäder	170 602 000,00

Bokfört värde 2016 (värde fördelat mellan mark och byggnad som i fastighetstaxering)	1 645 973,00
- Markvärde	1 116 306,00
- Byggnadsvärde	529 667,00
Avskrivningar byggnad åren 2017-2018	-10 511,00
Avskrivning byggnad år 2019	<u>-5 244,00</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad	-15 755,00

Bokfört värde 2019-12-31

1 630 218,00

Från 2017 skrivs byggnadens andel av totala värdet ner med cirka 1 % per år, markens andel skrivs ej ner.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters "HW", "ru", "a", and "LQ".

Ombyggnads- och renoveringsarbeten

Renovering av rörstammar m.m.

Arbetena genomfördes under åren 1992-1993
till en kostnad av 9 907 546 kronor

Bokfört värde vid föreningens övertagande
av fastigheten 1996

8 916 734,00

Avskrivningar åren 1997-2018

-5 449 214,00

Avskrivning år 2019

-247 680,00

Ackumulerade avskrivningar

-5 696 894,00

Bokfört värde 2019-12-31

3 219 840,00

Renovering av fastighetens gårdar

Arbetet genomfördes åren 2010-2011
till en kostnad av 1 722 759 kronor

Bokfört värde 2011-12-31

1 350 000,00

Avskrivningar åren 2012-2018

-550 000,00

Avskrivning år 2019

-100 000,00

Ackumulerade avskrivningar

-650 000,00

Bokfört värde 2019-12-31

700 000,00

Summa ombyggnads- och renoveringsarbeten

3 919 840,00

Installation av bergvärmeanläggning

Arbetet genomfördes år 2016 till en kostnad
av sammanlagt 2 705 515 kronor, av detta
kostnadsfördes 305 515 kronor under 2016.
Skrivs av med 200 000 kronor/år från 2017.

Bokfört värde 2016-12-31

2 400 000,00

Avskrivning år 2017-2018

-400 000,00

Avskrivning år 2019

-200 000,00

Ackumulerade avskrivningar

-600 000,00

Bokfört värde 2018-12-31

1 800 000,00

NOT 5 EGET KAPITAL

Insatser

Inbetalda insatser vid upplåtelse av bostadsrättslägenheter

Bokfört värde 2019-12-31

218 750,00

Fonden för yttre underhåll

(Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett
belopp

motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde)

Bokfört värde 2018-12-31 före bokslutsdispositioner

2 100 000,00

Av 2019 års stämma beslutad avsättning

580 000,00

Bokfört värde 2019-12-31

2 680 000,00

Styrelsens förslag till 2020 års stämma

Stadgeenlig överföring till underhållsfonden

520 000,00

Extra avsättning till underhållsfonden

200 000,00

Fondens behållning efter överföringarna

3 400 000,00

Handwritten notes and signatures:
A large handwritten '2' with a checkmark.
A signature 'A' with a checkmark.
A signature 'B' with a checkmark.
A signature 'C' with a checkmark.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTAREN 15 (716405-7353)
Årsredovisning för år 2019**9(10)****Fond för balkongunderhåll**Fond skapad år 2012 i samband med uppförande av balkonger
och franska fönster i vissa lägenheter

4 416,00

Bokfört värde 2019-12-31

4 416,00**Balanserat resultat**

Bokfört värde 2018-12-31 före bokslutsdisp.

613 714,08

2018 års resultat efter dispositioner

23 614,30

Bokfört värde 2019-12-31

637 328,38

2018 års resultat

603 614,30

Styrelsens förslag till 2020 års stämma

Nettoöverföring till underhållsfonden

-520 000,00

-200 000,00

2019 års resultat efter föreslagen överföring

regleras mot posten Balanserat resultat

-20 470,95

Balanserat resultat efter föreslagen

disposition av 2019 års resultat

616 857,43

NOT 6 INTECKNINGSLÅN

Lån nr	Konv. dag	Ränta	Kapitalskuld 2018-12-31	Kapitalskuld 2019-12-31	Amortering 2020
Stadshypotek					
054 901	2019-01-30	1,30%	890 000,00	0,00	0,00
156 193	2020-01-30	0,88%	0,00	890 000,00	0,00
734 801	2019-03-30	2,98%	830 000,00	0,00	60 000,00
849 470	2020-06-01	1,62%	560 000,00	500 000,00	60 000,00
025 429	2021-06-01	1,22%	985 000,00	975 000,00	10 000,00
963 035	2021-07-30	1,68%	1 937 500,00	1 687 500,00	250 000,00
Summa			5 202 500,00	4 052 500,00	380 000,00

NOT 7 FASTIGHETSSKATT/KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT**Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift***Lokaler*

Taxeringsvärde enligt fastighetstaxering 2019

1 602 000,00

Fastighetsskatt (skattesats 1,0 %)

16 020,00

Bostäder

Avgiften är 1 377 kronor per bostadslägenhet

Fastigheten har 50 bostadslägenheter

Kommunal fastighetsavgift

68 850,00

Summa fastighetsskatt och fastighetsavgift

84 870,00

Inbetald preliminär skatt

87 444,00

Utgående skuld**-2 574,00**

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number '240' and some illegible scribbles.

Stockholm i maj 2020



Hans Lindgren



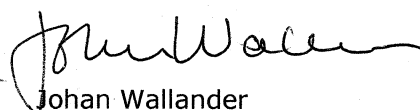
Christina Littke



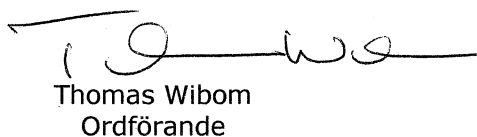
Per Norström



Henrik Wallander

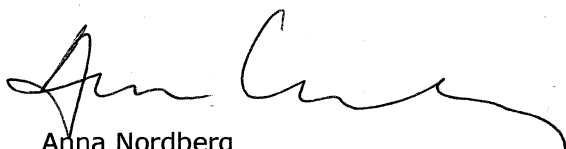


Johan Wallander

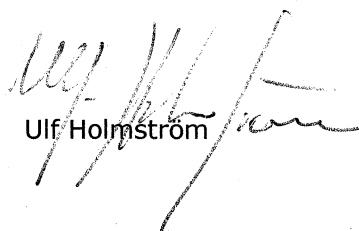


Thomas Wibom
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2020.



Anna Nordberg
Auktoriserad Revisor
Familjeföretagens Revisionsbyrå AB



Ulf Holmström

LL

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ryttaren 15

Org.nr 716405-7353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttaren 15 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ryttaren 15 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

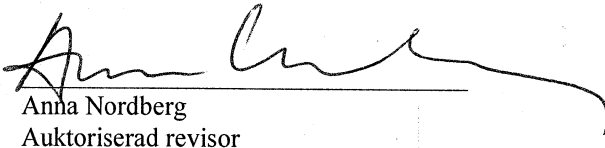
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 15 maj 2020



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Ryttaren 15 (716405-7353)

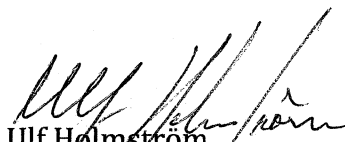
Revisorskommentar från föreningens revisor

Jag har efter kontakt med föreningens externa revisor, Anna Nordberg på Familjeföretagens Revisionsbyrå AB, gått igenom årsredovisning, bokslut och andra handlingar för verksamhetsåret 2018.

Efter denna genomgång har jag ingen annan eller avvikande uppfattning om skötseln av föreningens ekonomi än vad som framkommit i det reviderade bokslutet.

Jag ansluter mig därmed till revisorns uttalande i bokslutet för 2019.

Med vänlig hälsning



Ulf Holmström
Föreningens revisor
Brf Ryttaren