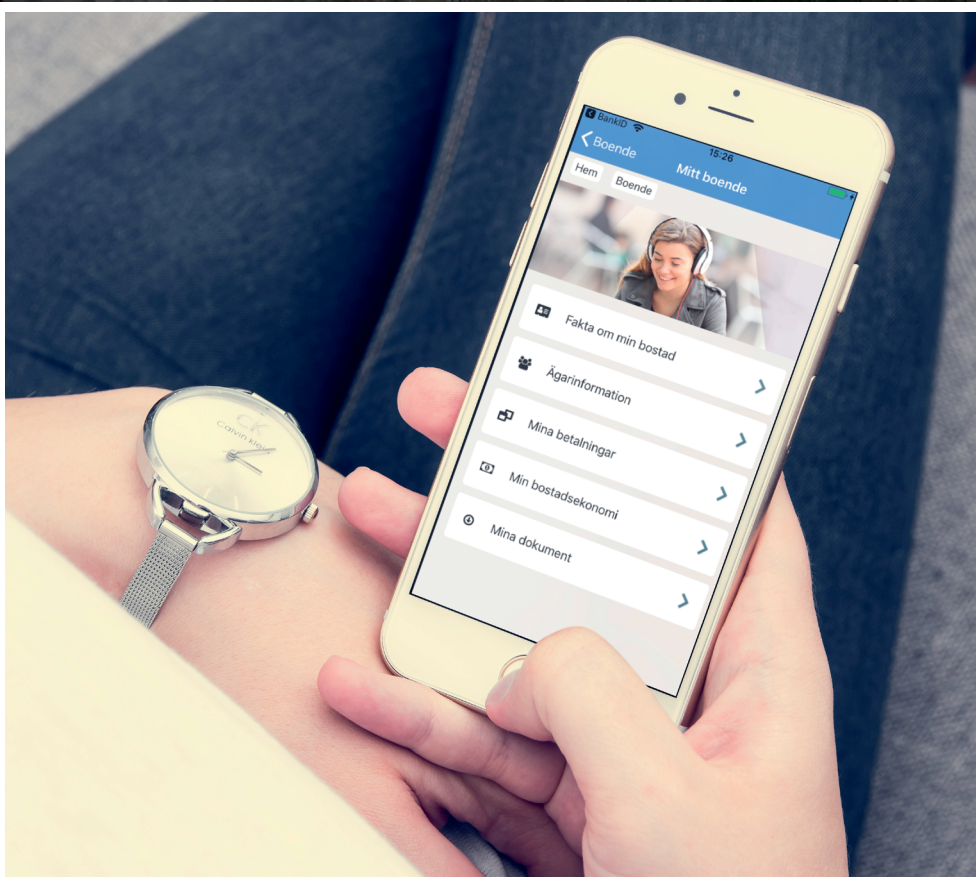




Varsågod!

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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ridaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2025. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hejderidaren. Föreningens andel är 11,8 procent. Samfälligheten förvaltar Kråkängsparken.

Styrelsen

Martin Rydberg	Ordförande
Anthony Barton	Ledamot
Mark Jonasson Brodd	Ledamot

Birgitta Grundström	Suppleant
Lars Kristiansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Jonasson	Ordinarie Extern	Trevi revision
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Ester Apelskog
Karl-Magnus Berthilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 3:8	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

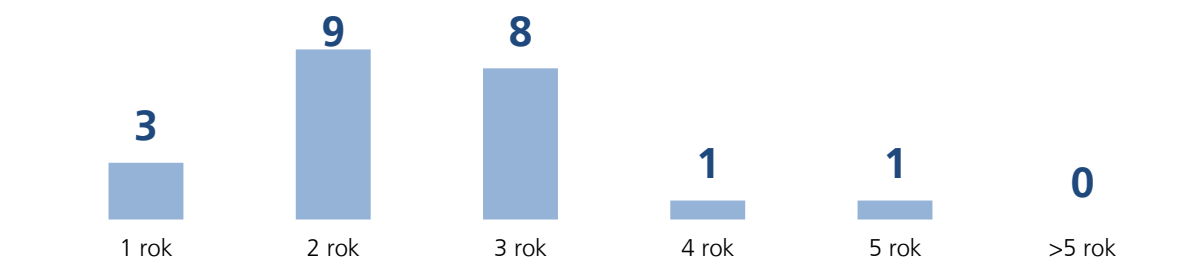
Fastigheten bebyggdes 1901 - 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 861 m², varav 1 811 m² utgör lägenhetsyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Källarlokal / Kontor	50 m ²	2021-10-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förbättrat brandskydd	2019	Byggnation av brandtrappa
Byte av lås mot park	2018	
Service tvättutrustning	2018	
Inköp utemöbler	2018	
Nya avfuktare i källare	2018	
Planerat underhåll	År	
Underhåll/målning av trapphus	2021	
Målning balkongräcken	2021	
Sotning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

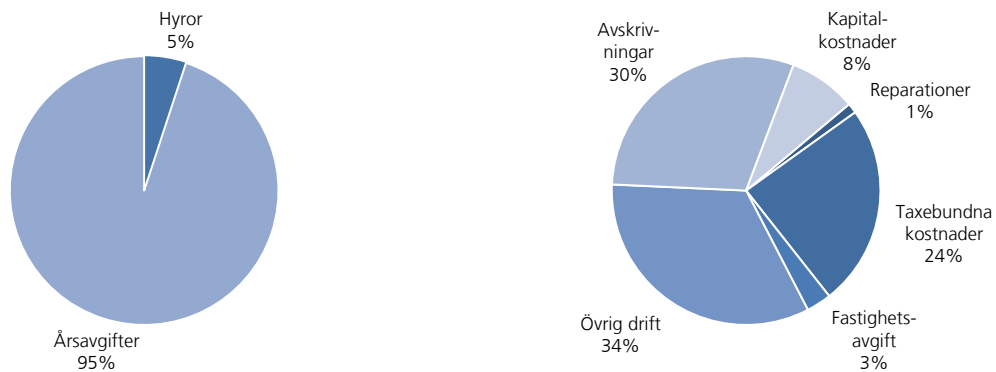
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 257 451	1 982 927
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 378 427	1 378 780
Finansiella intäkter	47	16
Minskning kortfristiga fordringar	2 140	484
Ökning av kortfristiga skulder	64 778	43 656
	1 445 392	1 422 936
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	762 932	919 371
Finansiella kostnader	100 934	96 750
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 088 596	0
Minskning av långfristiga skulder	132 292	132 292
	2 084 754	1 148 413
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 618 088	2 257 451
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-639 363	274 524

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installerat en brandtrappa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	720	720	720	720
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 386	1 386	1 386	1 320
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 006	4 079	4 152	4 225
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	87	95	88	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	28	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	52	49	48
Soliditet (%)	75	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	144	-21	3	154
Nettoomsättning (tkr)	1 373	1 373	1 373	1 370

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 811 m² bostäder och 50 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	6 130 487	0	0	6 130 487
Uppskrivningsfond	14 600 570	-161 192	0	14 761 762
Upplåtelseavgifter	569 328	0	0	569 328
Fond för yttre underhåll	1 451 956	289 925	0	1 162 031
S:a bundet eget kapital	22 752 341	128 733	0	22 623 608
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-586 010	-128 733	-21 199	-436 078
Årets resultat	144 079	144 079	21 199	-21 199
S:a ansamlad förlust	-441 931	15 346	0	-457 277
S:a eget kapital	22 310 410	144 079	0	22 166 331

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	144 079
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-296 085
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-289 925
summa balanserat resultat	-441 931

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-441 931
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 373 100	1 373 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 327	5 680
Summa rörelseintäkter		1 378 427	1 378 780

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-588 356	-625 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 576	-293 742
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-370 529	-383 875
Summa rörelsekostnader		-1 133 461	-1 303 245

RÖRELSERESULTAT

244 966 **75 535**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	47	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	-100 934	-96 750
Summa finansiella poster	-100 887	-96 734

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

144 079 **-21 199**

ÅRETS RESULTAT

144 079 **-21 199**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 144 561	27 426 494
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 144 561	27 426 494
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 144 961	27 426 894
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 041 858	1 739 877
Summa kortfristiga fordringar		1 041 858	1 739 877
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		631 156	574 640
Summa kassa och bank		631 156	574 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 673 014	2 314 517
SUMMA TILLGÅNGAR		29 817 975	29 741 410

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 699 815	6 699 815
Uppskrivningsfond		14 600 570	14 761 762
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 451 956	1 162 031
Summa bundet eget kapital		22 752 341	22 623 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-586 010	-436 078
Årets resultat		144 079	-21 199
Summa fritt eget kapital		-441 931	-457 277
SUMMA EGET KAPITAL		22 310 410	22 166 331
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 328 909	3 857 280
Summa långfristiga skulder		3 328 909	3 857 280
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 926 012	3 529 933
Leverantörsskulder		142 742	79 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	109 902	108 474
Summa kortfristiga skulder		4 178 656	3 717 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 817 975	29 741 410

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	36 år	36 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	15 år, 25 år	15 år, 25 år
Brandtrappa	30 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 303 798	1 303 798
Hyror lokaler	69 300	69 300
Öresutjämning	2	2
	1 373 100	1 373 100

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	5 327	5 680
	5 327	5 680

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 183	45 662
	Snöröjning/sandning	2 181	3 009
	Städning entreprenad	62 510	69 256
	Sotning	8 798	0
	Hissbesiktning	2 254	2 218
	Gård	732	8 677
	Serviceavtal	5 896	5 763
	Förbrukningsmateriel	2 464	4 229
	Brandskydd	1 563	1 319
		129 581	140 133
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 281	11 669
	Lås	0	4 075
	VVS	0	9 548
	Elinstallationer	4 147	7 982
	Hiss	7 784	10 246
	Mark/gård/utemiljö	0	7 500
	Skador/klotter/skadegörelse	1 233	0
		15 445	51 020
	Taxebundna kostnader		
	El	38 643	35 625
	Värme	160 988	176 110
	Vatten	49 466	49 205
	Sophämtning/renhållning	48 089	43 675
	Grovsopor	2 901	0
		300 087	304 615
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 796	40 024
	Samfällighetsavgift	23 600	23 600
	Kabel-TV	39 433	31 963
		106 829	95 587
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 414	34 274
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	588 356	625 629
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 519	2 451
	Tele- och datakommunikation	7 960	8 218
	Juridiska åtgärder	0	115 720
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	12 000
	Föreningskostnader	828	5 388
	Fritids- och trivselkostnader	0	828
	Förvaltningsarvode	36 632	35 510
	Administration	5 226	9 764
	Korttidsinventarier	0	14 669
	Konsultarvode	92 901	84 763
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 510	4 430
		174 576	293 742

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	66 098	66 098
	Förbättringar	110 364	123 710
	Uppskrivning byggnad	161 192	161 192
	Markanläggning	32 875	32 875
		370 529	383 875
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 831 412	14 831 412
	Nyanskaffningar	1 088 596	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 920 008	14 831 412
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	16 119 238	16 119 238
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-161 192	-161 192
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-805 962	-644 770
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	15 152 084	15 313 276
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 718 194	-2 495 512
	Årets avskrivningar enligt plan	-209 336	-222 682
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 927 531	-2 718 194
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 144 561	27 426 494
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 147 500	3 147 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 977 000	18 350 000
	Taxeringsvärde mark	31 235 000	22 736 000
		52 212 000	41 086 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 600 000	40 600 000
	Lokaler	612 000	486 000
		52 212 000	41 086 000
Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	234 796	234 796
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	234 796	234 796
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-234 796	-234 796
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-234 796	-234 796
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	9 709	9 709
	Skattefordran	45 217	47 357
	Klientmedel hos SBC	986 932	1 682 811
		1 041 858	1 739 877

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 162 031	1 056 631
	Reservering enligt stadgar	289 925	289 925
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-184 525
	Vid årets slut	1 451 956	1 162 031

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,820 %	1 747 525	1 792 625	2021-07-19
	Nordea 0,920 %	1 650 116	1 673 748	2021-06-17
	Nordea 1,700 %	3 857 280	3 920 840	2020-08-19
	Summa skulder till kreditinstitut	7 254 921	7 387 213	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 926 012	-3 529 933	
		3 328 909	3 857 280	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 593 461 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 301 000	8 301 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	6 390	6 443
	Avgifter och hyror	103 512	102 031
		109 902	108 474

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga ännu planerade underhållsarbeten i år. Frågan om installation av balkonger mot innergården är på agendan, betalas av medlemmarna.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 5 / 19 2020



Martin Rydberg
Ordförande



Anthony Barton
Ledamot

Mark Jonasson Brodd
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDAREN
Org.nr. 716408-8960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDAREN för år 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 31 december 2019 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 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 RIDAREN för år 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 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:

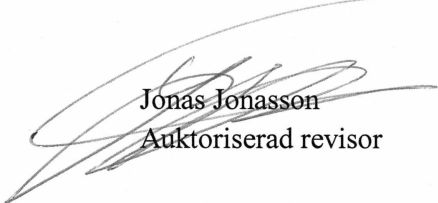
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Göteborg den 19/5 2020



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 300 000	1 303 798	1 303 000
Hyror lokaler	69 000	69 300	69 000
Öresutjämning	0	2	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 327	0
	1 369 000	1 378 427	1 372 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-48 000	-43 183	-46 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	0	-2 181	0
Städning entreprenad	-73 000	-62 510	-65 000
Sotning	0	-8 798	-20 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 254	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-12 000
Gård	-6 000	-732	-5 000
Serviceavtal	-6 000	-5 896	-6 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 464	-5 000
Brandskydd	-2 000	-1 563	-7 000
	-144 000	-129 581	-170 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-33 000	0	-26 000
Tvättstuga	0	-2 281	0
Elinstallationer	0	-4 147	0
Hiss	0	-7 784	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 233	0
	-33 000	-15 445	-26 000
Taxebundna kostnader			
El	-38 000	-38 643	-32 000
Värme	-184 000	-160 988	-171 000
Vatten	-50 000	-49 466	-52 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-48 089	-45 000
Grovsopor	0	-2 901	0
	-318 000	-300 087	-300 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-43 796	-40 000
Samfällighetsavgift	-25 000	-23 600	-26 000
Kabel-TV	-34 000	-39 433	-33 000
	-101 000	-106 829	-99 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 434	-36 414	-35 000
	-36 434	-36 414	-35 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 519	-2 000
Tele- och datakommunikation	-9 000	-7 960	-8 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-25 000	-14 000
Föreningskostnader	-6 000	-828	-6 000
Styrelseomkostnader	0	0	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-38 000	-36 632	-37 000
Administration	-7 000	-5 226	-5 000
Konsultarvode	0	-92 901	-70 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 510	-5 000
	-82 000	-174 576	-155 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-67 000	-66 098	-67 000
Förbättringar	-111 000	-110 364	-124 000
Uppskrivning byggnad	-162 000	-161 192	-162 000
Markanläggning	-33 000	-32 875	-33 000
	-373 000	-370 529	-386 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 087 434	-1 133 461	-1 171 000
RÖRELSERESULTAT	281 566	244 966	201 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Låneräntor	-120 000	-100 917	-120 000
Övriga räntekostnader	0	-17	0
	-120 000	-100 887	-120 000
RESULTAT	161 566	144 079	81 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE