

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ryttmlunden

769634-9237

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmlunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ryttmlunden bildades 2017-06-22 och är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Krikonet 18 och första inflyttning skedde under oktober 2020.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-09.

Föreningen har sitt säte i Kumla.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Amanda Berghäll	Ordförande och ledamot
Felix Landmark	Ledamot
Mats Lind	Ledamot
Nathalie Stenberg	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2022

2022

2022

2022

Styrelsesuppleanter

Ann-Louise Ekevid	Suppleant
Monika Engström	Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2022

2022

Ordinarie revisorer

Åsa Axell

BoRevision AB

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Ryttmlunden äger fastigheten Krikonet 18.

Föreningen har på fastigheten uppfört 16 st bostadslägenheter i radhusform. Total bostadsarea i föreningen är 1 396 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret avyttrat dotterbolaget Krikone i Kumla AB, org.nr 559106-1014, med säte i Örebro.

Under räkenskapsåret har häckplantor planterats utanför varje radhus vilket medlemmarna själva betalat.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	24
Under året avgående medlemmar	3
Under året tillkommande medlemmar	6
Medlemmar vid årets slut	27

hac

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 014	0	0
Resultat efter finansiella poster	-169	-153	0
Balansomslutning	46 540	46 818	425
Soliditet (%)	60,5	60,5	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 732 000	4 736 700	41 880	-41 880	-152 718	28 315 982
reservering till yttre underhåll			41 880	-41 880		0
Disposition av föregående års resultat:				-152 718	152 718	0
Årets resultat					-168 874	-168 874
Belopp vid årets utgång	23 732 000	4 736 700	83 760	-236 478	-168 874	28 147 108

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-236 478
årets förlust	-168 874
	-405 352
behandlas så att i ny räkning överföres	-405 352
	-405 352

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Har

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 014 393	0
Övriga intäkter		162 524	0
		1 176 917	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-566 800	0
Övriga kostnader		-70 201	-460
Personalkostnader	4	-17 474	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400 390	-133 465
		-1 054 865	-133 925
Rörelseresultat		122 052	-133 925
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	9 399	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 325	-18 793
		-290 926	-18 793
Resultat efter finansiella poster		-168 874	-152 718
Resultat före skatt		-168 874	-152 718
Årets resultat		-168 874	-152 718

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	46 304 845	46 705 235
		46 304 845	46 705 235

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	0	0
		0	0

Summa anläggningstillgångar 46 304 845 46 705 235

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 351	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 247	0
		98 598	0

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 136 796 112 682
235 394 112 682

SUMMA TILLGÅNGAR

46 540 239 46 817 917

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 468 700	28 468 700
Fond för yttre underhåll		83 760	41 880
		28 552 460	28 510 580
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-236 478	-41 880
Årets resultat		-168 874	-152 718
		-405 352	-194 598
Summa eget kapital		28 147 108	28 315 982
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		18 002 560	18 186 280
Summa långfristiga skulder		18 002 560	18 186 280
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		183 720	183 720
Leverantörsskulder		45 427	0
Övriga skulder		7 690	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 734	131 935
Summa kortfristiga skulder		390 571	315 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 540 239	46 817 917

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 30 kr/m² enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,44%
-----------	-------

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och övriga intäkter

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	776 803	0
EI	237 590	0
	1 014 393	0

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
EI	313 555	0
Fastighetsskötsel	30 537	0
Övriga kostnader	222 708	0
	566 800	0

Not 4 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	0

Posten avser styrelsearvoden 2021.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	9 399	0
	9 399	0

Föreningen har under räkenskapsåret avyttrat dotterbolaget Krikone i Kumla AB, org.nr 559106-1014, med säte i Örebro.

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 838 700	0
Inköp	0	40 000 000
Omklassificeringar	0	6 838 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 838 700	46 838 700
Ingående avskrivningar	-133 465	0
Årets avskrivningar	-400 390	-133 465
Utgående ackumulerade avskrivningar	-533 855	-133 465
Utgående redovisat värde	46 304 845	46 705 235
Taxeringsvärden byggnader	14 550 000	4 052 000
Taxeringsvärden mark	4 176 000	2 758 000
	18 726 000	6 810 000
Bokfört värde byggnader	27 335 515	27 735 905
Bokfört värde mark	18 969 330	18 969 330
	46 304 845	46 705 235

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	0	6 838 700
Omklassificeringar	0	-6 838 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Avser dotterbolaget Krikone i Kumla AB, org.nr 559106-1014.

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 267 680	17 451 400
	17 267 680	17 451 400

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Handwritten signature

Kumla den 29/2 2022



Amanda Berghäll
Ordförande



Felix Landmark



Mats Lind



Nathalie Stenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2022

BoRevision i Sverige AB



Åsa Axell
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ryttarlunden, org.nr. 769634-9237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ryttarlunden för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *hax*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf RyttaLunden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

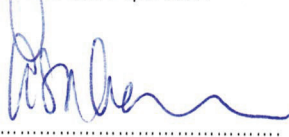
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 6 april 2022



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ryttmlunden

769634-9237

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Ryttmlunden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den / 2022. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Kumla den / 2022

Amanda Berghäll