



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0471 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gasellen 22		1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	855
8	p-platser	0
Totalt 26 objekt		855

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Susanne Homman	Ordförande	2020-08-25	
Torbjörn Melkersson	Ledamot	2017-04-01	
Pontus Hjort	Ledamot	2021-11-03	
Robert Wiberg	Ledamot	2017-04-01	
Sebastian Karlsson	Ledamot	2024-05-20	
Gustav Hagman	Ledamot	2020-08-25	2024-05-20
Viktor Alander	Ledamot	2021-11-03	2024-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Homman och Robert Wiberg.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Homman, Pontus Hjort, Robert Wiberg och Gustav Hagman.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Robert Wiberg (sammankallande) och Sebastian Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar.

På stämman antogs 2:a beslut om nya stadgar enhälligt, väntar på registrering.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4,9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Återställning mark framsida samt installation av laddstolpar.
2021	Dränering och tilläggsisolering av fastighet.
2019	Energideklaration.
2017	Nya värmestammar.
2013	Isolering av vind.
2002	Stamrening enligt Proline-metoden.
2005	Installation av fjärrvärme.
2008	Nya fönster, lägenhets- och källardörrar samt elledningar i källare.
2009	Nya elledningar samt centraler i lägenheterna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2024-2029	Översyn av tak samt balkonger och ny filmning för eventuella åtgärder gällande stambyte .

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	111	81	-3	37
Skuldsättning, kr/kvm	1 729	1 808	2 014	1 685	570
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 729	1 808	2 014	1 685	570
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	1
Energikostnad, kr/kvm	240	229	211	237	189
Årsavgifter, kr/kvm	896	814	761	754	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	93	93	97
Totala intäkter, kr/kvm	933	848	814	691	654
Nettoomsättning, tkr	798	725	696	672	654
Resultat efter finansiella poster, tkr	84	23	-15	-63	-108
Soliditet, %	22	19	17	19	42

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 130	0	0	15 130
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	519 507	0	73 000	592 507
S:a bundet eget kapital, kr	534 637	0	73 000	607 637
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-167 824	22 696	-73 000	-218 128
Årets resultat, kr	22 696	-22 696	83 508	83 508
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-145 128	0	10 508	-134 620
S:a eget kapital, kr	389 509	0	83 508	473 017

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 73 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-145 128
Årets resultat, kr	83 508
Reservation till underhållsfond, kr	-73 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-134 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-134 620

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	797 985	725 042
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		797 985	725 042
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-334 541	-337 448
Övriga externa kostnader	Not 4	-106 205	-95 320
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-144 749	-154 823
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-72 266	-72 266
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-657 761	-659 858
RÖLSERESULTAT		140 224	65 185
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		217	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 798	-42 332
Övriga finansiella poster	Not 7	-135	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-56 716	-42 488
ÅRETS RESULTAT		83 508	22 697

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	1 816 518	1 888 784
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 816 518</u>	<u>1 888 784</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 817 018</u>	<u>1 889 284</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		242 314	137 486
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	17 732	27 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	32 912	31 967
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>292 958</u>	<u>196 661</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>292 958</u>	<u>196 661</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 109 976</u>	<u>2 085 945</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	15 130	15 130	
Fond för yttre underhåll	592 507	519 507	
Summa bundet eget kapital	607 637	534 637	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-218 128	-167 824	
Årets resultat	83 508	22 697	
Summa ansamlad förlust	-134 620	-145 128	
Summa eget kapital	473 017	389 509	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 057 750	1 103 250
Summa långfristiga skulder		1 057 750	1 103 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		420 500	443 000
Leverantörsskulder		45 145	41 324
Aktuell skatteskuld	Not 13	1 409	1 639
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 769	2 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	110 385	104 893
Summa kortfristiga skulder		579 209	593 186
Summa skulder		1 636 959	1 696 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 109 976	2 085 945	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	140 224	65 185
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	72 266	72 266
	<u>212 490</u>	<u>137 451</u>
Erhållen ränta	217	24
Erlagd ränta	-55 816	-43 053
Övriga poster	-135	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>156 756</u>	<u>94 242</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 531	-2 168
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 541	25 330
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>172 828</u>	<u>117 403</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-68 000	-175 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-68 000</u>	<u>-175 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	104 828	-58 097
Likvida medel vid årets början	137 486	195 583
Likvida medel vid årets slut	<u>242 314</u>	<u>137 486</u>
	104 828	-58 097

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	765 936	696 384
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 500	24 000
Konsumtionsavgift el	0	1 920
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 549	1 838
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	900
	<u>797 985</u>	<u>725 042</u>
I Årsavgift ingår värme, vatten och tv / bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-3 721	-8 926
El	-22 983	-26 363
Uppvärmning	-141 093	-127 788
Vatten	-41 097	-41 923
Renhållning	-29 652	-40 343
TV, bredband, iptelefoni	-50 102	-50 171
Serviceavtal	-788	-757
Förvaltningskostnader	-11 335	-7 941
Försäkringar	-13 184	-13 573
Fastighetsskatt	-19 566	-19 566
Övriga driftskostnader	-1 020	-97
	<u>-334 541</u>	<u>-337 448</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 460	-14 525
Övriga förvaltningskostnader	-61 315	-62 852
Kostnader överlåtelse och panter	-8 023	-2 363
Föreningsverksamhet	0	-487
Förbrukningsinventarier	-3 406	0
Medlemsavgifter HSB	-13 180	-12 070
Stämma och styrelse	-2 821	-3 023
	<u>-106 205</u>	<u>-95 320</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-16 200	-44 200
Löner för anställda	-77 400	-52 000
Vicevärdarvode	-25 000	-30 000
Sociala avgifter	-26 149	-28 623
	<u>-144 749</u>	<u>-154 823</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-31 040	-31 040
Markanläggningar	-41 226	-41 226
	<u>-72 266</u>	<u>-72 266</u>
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter lån.	-135	-180
	<u>-135</u>	<u>-180</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 947 753	1 947 753
Ingående anskaffningsvärde mark	2 800	2 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 439 471	1 439 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 390 024	3 390 024

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 189 844	-1 158 804
Årets avskrivningar byggnader	-31 040	-31 040
Ingående avskrivningar markanläggningar	-311 396	-270 170
Årets avskrivningar markanläggningar	-41 226	-41 226
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 573 506	-1 501 240

Utgående redovisat värde

1 816 518 1 888 784

Redovisade värden byggnader	726 869	757 909
Redovisade värden mark	2 800	2 800
Redovisade värden markanläggningar	1 086 849	1 128 075

Fastighetsbeteckning: Gasellen 22

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	4 920 000	1 602 000	6 522 000	6 522 000
		4 920 000	1 602 000	6 522 000	6 522 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	1 977 000	1 977 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	1 977 000	1 977 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2024-12-31	2023-12-31		
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	17 732	1 207		
Övriga kortfristiga fordringar	0	26 000		
	17 732	27 207		
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	15 205	14 653		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 186	4 134		
Förutbetalad administration	13 521	13 180		
	32 912	31 967		
Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års amortering		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	2,96%	2027-04-30	218 750	12 500
Stadshypotek AB	4,70%	2026-04-30	884 500	33 000
Stadshypotek AB	3,25%	2025-10-30	375 000	0
			1 478 250	45 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 057 750
Nästa års amortering av långfristig skuld				45 500
Lån som ska konverteras inom ett år				375 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				420 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				182 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 250 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 13 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	1 403			1 636
Slutskatteskuld föregående år	6			3
	1 409			1 639

	2024-12-31	2023-12-31
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	480
Personalens källskatt	1 320	1 380
Arbetsgivaravgifter	449	470
	1 769	2 330
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	2 800	5 000
Upplupna sociala avgifter	285	511
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 670	21 357
Upplupna räntekostnader	3 313	2 331
Upplupen revision	16 000	14 165
Förutbetalda årsavgifter och hyror	65 317	61 529
	110 385	104 893

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Pontus Hjort

.....
Robert Wiberg

.....
Sebastian Karlsson

.....
Susanne Homman

.....
Torbjörn Melkersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Vakant

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn,
org.nr. 732800-0471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ryttdaren i Oskarshamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE HOMMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:15:52



TORBJÖRN MELKERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 07:07:06



ROBERT WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 18:05:50



PONTUS HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:48:29



SEBASTIAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:37:00



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:27:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:28:59



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.