



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Ryttaren i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg med säte i Varberg org.nr. 749600-0626 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Varberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryttaren 1		1962
Ryttaren 2		1962
Ryttaren 13		
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	232
12	lokaler (hyresrätt)	256
22	förråd	159
27	garageplatser	552
118	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 117
89	p-platser	1 068
Totalt 270 objekt		10 384

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 39 st 2 rok, 60 st 3 rok, 5 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Micael Hagsten	Ordförande	2023-06-12	
Lars Erik Wicksell	Ledamot	2021-04-21	2025-05-20
Leif Möller	Ledamot, vald av HSB MG	2025-05-25	
Jan-Ove Sjöberg	Ledamot	2025-05-20	
Angelica Forsæus	Ledamot	2021-04-21	
Mirja Leppänen	Ledamot	2021-04-21	
Ann-Kjersti Huseby	Ledamot	2023-06-12	2025-05-20
Christoffer Karnhill	Ledamot	2021-04-21	2025-05-20
Hanna Bundgaard	Ledamot	2025-05-20	
Axel Bertilsson	Ledamot	2024-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Micael Hagsten, Axel Bertilsson och Mirja Leppänen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Ove Sjöberg, Micael Hagsten, Angelica Forsæus, Mirja Leppänen och Christoffer Karnhill.

Revisorer har varit: Sten Wandel med Kristian Fors som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Barbro Strömqvist (sammankallande), Tomas Körberg samt Oskar Nordström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 2025-06-30.

Årtal	Åtgärd
2013	Renovering av fasader
2015	Åtgärder av belysning i trapphus och källare, samt belysning på gårdar och entrédörrar
2016	Byte av lägenhetsdörrar och lås
2016	Byte av handledare och målningsarbete i trappuppgångar
2016	Översyn och renovering av takfot, hängrännor och stuprör
2017	Renovering av bastu
2017	Renovering av källargolv
2017	Byte av tvättmaskiner
2017	Byte av tryckhållningsanläggning för värmesystem
2018	Spolning och filmning av stammar
2019	Byte av torktumlare och torkskåp
2019	OVK besiktning
2019	Injustering och byte av frånluftsfläktar
2019	Iordningsställande av odlingslotter
2020	Relining av stammar
2020	Fortsatt OVK besiktning
2021	Takbyte på kvarstående hus
2022	Installerat laddstolpar på parkering
2022/2023	Fasadrenovering
2024	OVK Besiktning
2024	Energideklaration
2025	OVK besiktning godkänd

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

Underhåll av balkonger och träfönster

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	173	169	189	172	0
Skuldsättning, kr/kvm	945	991	1 089	1 059	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 066	1 098	1 130	1 099	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	198	201	195	189	0
Årsavgifter, kr/kvm	673	660	628	674	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	87	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	696	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 370	6 071	5 842	5 616	5 413
Resultat efter finansiella poster, tkr	648	386	698	-762	-77
Soliditet, %	55	0	0	0	0

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

Sparande: (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 årsavgiften.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	618 310	0	0	618 310
Underhållsfond, kr	1 345 591	0	427 715	1 773 306
S:a bundet eget kapital, kr	1 963 901	0	427 715	2 391 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 816 260	385 704	-427 715	9 774 249
Årets resultat, kr	385 704	-385 704	648 223	648 223
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 201 964	0	220 508	10 422 472
S:a eget kapital, kr	12 165 865	0	648 223	12 814 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 272 285 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	10 201 965
Årets resultat, kr	648 223
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	272 285
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 422 473

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 422 473

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 369 811	6 070 840
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 369 811	6 070 840
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 837 393	-3 645 980
Underhåll enligt plan	Not 4	-272 285	-500 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-416 874	-370 909
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-282 434	-246 867
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-636 719	-636 724
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 445 705	-5 400 775
RÖRELSERESULTAT		924 107	670 065
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 318	44 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 202	-328 669
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 000	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-275 884	-284 361
ÅRETS RESULTAT		648 223	385 704
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		648 223	385 704
Reservering till fond för yttre underhåll		-700 000	-559 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		272 285	500 296
Överföring till balanserat resultat		220 507	327 000



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 404 972	17 900 598
Inventarier och installationer	Not 10	589 205	730 298
Summa materiella anläggningstillgångar		17 994 177	18 630 896
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 994 677	18 631 396
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		533	4 317
Avräkningskonto HSB		4 433 961	3 318 681
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	244 369	244 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	405 654	466 494
Summa kortfristiga fordringar		5 084 517	4 033 495
Summa omsättningstillgångar		5 084 517	4 033 495
SUMMA TILLGÅNGAR		23 079 194	22 664 891

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

618 310

618 310

Fond för yttre underhåll

1 773 306

1 345 591

Summa bundet eget kapital

2 391 616

1 963 901

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 774 249

9 816 260

Årets resultat

648 223

385 704

Summa fritt eget kapital

10 422 472

10 201 965

Summa eget kapital

12 814 088

12 165 865

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 386 564

6 245 409

Summa långfristiga skulder

6 386 564

6 245 409

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 268 409

2 668 784

Medlemmarnas inre fond

Not 15

336 108

322 447

Leverantörsskulder

484 710

525 523

Aktuell skatteskuld

Not 16

36 136

17 900

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

40 581

52 954

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

712 598

666 008

Summa kortfristiga skulder

3 878 542

4 253 617

Summa skulder

10 265 106

10 499 026

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 079 194

22 664 891

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	924 107	670 065
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	636 719	636 724
	1 560 826	1 306 789
Erhållen ränta	6 318	44 308
Erlagd ränta	-280 336	-331 675
Övriga poster	-1 000	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 285 808	1 019 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	64 258	-265 263
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	24 434	198 959
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 374 500	953 118
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-259 220	-256 720
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-259 220	-256 720
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 115 280	696 398
Likvida medel vid årets början	3 318 681	2 622 283
Likvida medel vid årets slut	4 433 961	3 318 681
	1 115 280	696 398

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.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med årets årsredovisning för vissa poster.

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

Kassaflödesanalys

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 621 111	5 353 500
Hyresintäkt lokaler	262 027	233 993
Hyresintäkt garage och bilplatser	367 030	347 406
Hyresintäkt övrigt	21 200	46 024
Konsumtionsavgift el	38 504	22 358
Avsatt till inre fond	-17 940	-17 940
Övriga intäkter i verksamheten	0	14 199
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 840	11 487
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	44 308	29 898
Övriga primära intäkter och ersättningar	25 732	29 916
	6 369 811	6 070 840

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-185 861	-138 580
El	-245 474	-228 005
Uppvärmning	-1 218 285	-1 127 323
Vatten	-505 546	-449 060
Renhållning	-206 335	-212 022
Bevakningskostnader	-14 408	-13 891
TV, bredband, iptelefoni	-295 680	-295 762
Förvaltningskostnader	-654 673	-712 892
Försäkringar	-200 773	-204 122
Fastighetsskatt	-239 702	-216 340
Övriga driftskostnader	-70 657	-47 984
	-3 837 393	-3 645 980

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-272 285	-500 296
	-272 285	-500 296

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-31 250	-14 750
Övriga förvaltningskostnader	-327 766	-312 675
Kontorsutrustning och -material	-552	-1 984
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 985	0
Medlemsavgifter HSB	-54 321	-41 500
	-416 874	-370 909

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-208 164	-185 646
Revisionsarvode	-8 595	-7 875
Sociala avgifter	-65 675	-53 346
	-282 434	-246 867

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-453 054	-453 059
Markanläggningar	-42 572	-42 572
Installationer och inventarier	-141 093	-141 093
	-636 719	-636 724

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter lån SEB	-1 000	0
	-1 000	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2082

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

29 920 892

29 920 892

Ingående anskaffningsvärde mark

884 200

884 200

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

425 722

425 722

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**31 230 814****31 230 814****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-13 074 784

-12 621 725

Årets avskrivningar byggnader

-453 054

-453 059

Ingående avskrivningar markanläggningar

-255 432

-212 860

Årets avskrivningar markanläggningar

-42 572

-42 572

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-13 825 842****-13 330 216****Utgående redovisat värde****17 404 972****17 900 598**

Redovisade värden byggnader

16 393 054

16 846 108

Redovisade värden mark

884 200

884 200

Redovisade värden markanläggningar

127 718

170 290

Fastighetsbeteckning: Ryttdaren 1, 2 och 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		89 000 000	36 000 000	125 000 000	118 000 000
Lokaler		1 965 000	1 662 000	3 627 000	2 400 000
		90 965 000	37 662 000	128 627 000	120 400 000

Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

15 649 500

15 649 500

Summa ställda säkerheter**15 649 500****15 649 500****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

1 410 927

1 410 927

Utgående anskaffningsvärden

1 410 927

1 410 927

Ingående avskrivningar

-680 629

-539 536

Årets avskrivningar

-141 093

-141 093

Utgående avskrivningar

-821 722

-680 629

Utgående redovisat värde**589 205****730 298**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

244 369

244 003

244 369

244 003

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

405 654

466 494

405 654

466 494

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		4,71%	2026-02-28	946 345	74 220
SEB		3,06%	2027-04-28	2 412 064	53 000
SEB		4,71%	2026-02-28	696 564	32 000
SEB		2,60%	2027-09-28	4 117 500	90 000
SEB		4,64%	2026-03-28	482 500	10 000
				8 654 973	259 220

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 386 564

Nästa års amortering av långfristig skuld

143 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 125 409

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 268 409

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,47%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 036 880

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 358 873

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

322 447

307 203

Avsättning

17 940

17 940

Uttag

-4 280

-2 696

336 108

322 447

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

36 136

17 900

36 136

17 900

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	8 761	2 600
Personalens källskatt	12 384	13 200
Arbetsgivaravgifter	12 975	13 826
Övriga kortfristiga skulder	6 462	23 328
	40 581	52 954
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	10 504	9 638
Förutbetalda årsavgifter och hyror	517 194	493 322
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 900	163 048
	712 598	666 008

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-24 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Angelica Forsæus

.....
Axel Bertilsson

.....
Hanna Bundgaard

.....
Jan-Ove Sjöberg

.....
Leif Möller

.....
Micael Hagsten

.....
Mirja Leppänen

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

Sten Wandel

Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg, org.nr. 749600-0626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Wandel
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Micael Hagsten

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:12:52



Jan-Ove Sjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:01:10



Hanna Bundgaard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:58:48



Angelica Forsæus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:46:34



Leif Möller

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:13:37



Mirja Leppänen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 17:07:43



Axel Bertilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 17:44:59



Sten Wandel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:29:49



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 11:40:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sten Wandel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:31:52



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 11:40:04



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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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.