



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13 med säte i Stockholm org.nr. 769603-5729 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 1998-11-11. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryttmästaren 13	2000-12-15	1953
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam under 2025 och av Trygg-Hansa under 2026. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring t.o.m. 2025-12-31, försäkringen genom Trygg-Hansa inkluderar inte bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 879
5	garageplatser	125
Totalt 50 objekt		3 004

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 13 st 2 rok, 20 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ryttmästaren GA:1	G:A	717908-9755		Lekplats med lekanordningar mm
Totalt 1 objekt				

Föreningen är delägare i Ryttmästarens samfällighetsförening som förvaltar anläggningssamhälligheten som innebär bland annat att föreningen har gemensamt ansvar för lekparken som finns bakom föreningens fastighet mot Sandelsgatan.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Richard Dahl	Ordförande	2021-06-21	2025-07-01
Finn-Erik Langeeggen	Ordförande	2025-07-02	
Finn-Erik Langeeggen	Ledamot	2024-06-17	
Per Hjelm	Ledamot	2022-06-19	2025-07-01
Eva Madeleine Lawass	Ledamot	2025-07-02	
Eva Madeleine Lawass	Suppleant	2024-06-17	2025-07-01
Victoria Ström	Ledamot	2025-07-01	2026-01-08
Victoria Ström	Suppleant	2025-04-10	2025-07-01
Oscar Helleday	Ledamot	2024-06-17	
Pär Sandell	Suppleant	2025-07-02	
Marie Bogren	Suppleant	2025-07-02	

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av samtliga i styrelsen

Revisorer har varit: Tomas Ericson vald av föreningen, auktoriserad revisor hos BOREV Revision AB.

Valberedning har varit: Per Olofsson och Finn Hallbäck, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 17 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 20% från 2025-01-01 och den har också höjts med 5% från 2026-01-01.

Föreningen har under året genomfört upphandling av ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtal har tecknats med Nabo med start den 1 januari 2026.

Föreningen har även tagit fram en ny och uppdaterad underhållsplan som ligger till grund för föreningens långsiktiga underhållsarbete och ekonomiska planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan och sker löpande via fastighetsskötare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012-2015	Renovering och målning har skett av fönsterkarmar
2016	Underjordiska sopbehållare införskaffades
2016-2017	Bergvärme installerades
2018	Målning av trapphus
2019	Taken i garagen har isolerats
2019	Fönsterbågarna på baksidan har fått en utvändig ommålning
2020	Skyddsrum är iordningställt enligt föreläggande
2020	Avloppsstammar under fastigheten som ansluter till kommunalt avlopp är genomgångna och upptäcka fel åtgärdade
2020	Nya armaturer i hissarna
2020	Nya portlås och portarna förstärkta mot inbrott
2021	Uppdatering av lampor till LED i trappuppgångar
2021	Takomläggning, byte av takpannor och tjärpapp, även råspont och läkt där det behövdes samt plåtarbeten där det behövdes
2021	Skyddsanordningar på tak enligt gällande lagstiftning
2021	Erbjudande för medlemmar om gemensamt inköp av markiser
2021	Översyn av brandsäkerhet
2021	Radonmätning med godkända värden
2021	Beskärning av träd och buskar och borttagning av döda träd
2021	OVK, Obligatorisk ventilationskontroll utförd
2022	Rengöring av ventilationssystemet
2022	Slutbesiktning av skyddsrum utfört av MSB
2022	Höjning av markplattor utanför nummer 12
2022	Tillhandahållit container för rensning av källarförråd
2022	Genomfört cykelrensning
2023	Stampolning
2023	Rengöring och injustering av värmesystemet inklusive nya termostater
2023	Ramp ner till cykelförråd intill nummer 10
2025	Injustering av ventilationssystemet efter tidigare rengöring
2025	OVK, Obligatorisk ventilationkontroll godkänd efter kompletterande åtgärder

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

Styrelsen arbetar löpande med föreningens underhållsplan som omfattar de kommande fem åren. Planen innehåller planerade kontroller, besiktningar och underhållsåtgärder för fastighetens byggnadsdelar och tekniska installationer.

Under planperioden ingår bland annat återkommande besiktningar av brandsäkerhet och hissar, tekniska utredningar och underhåll av fasad och fönster, åtgärder kopplade till tak och dagvatten, samt planerade arbeten med fastighetens el- och avloppssystem. I planen ingår även större tekniska åtgärder såsom översyn av elinstallationer, energideklaration, stampolning samt obligatoriska kontroller av ventilation och radonmätning.

Den slutliga prioriteringen av åtgärder sker årligen av styrelsen och baseras på genomförda besiktningar, tekniska bedömningar och föreningens ekonomiska förutsättningar.

Årtal	Åtgärd
2025	Yttre fönsterbågar och balkongdörrar mot gaveln och gatan målas
2025	Underhållsplan med revidering årsvis upphandlad
2025-2026	Utvärdera inför bostadsnära insamling av förpackningsavfall enligt direktiv som gäller från januari 2027

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	253	62	1	106	196
Skuldsättning, kr/kvm	1 900	2 129	2 150	1 858	1 876
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 900	2 129	2 150	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	171	182	169	213	156
Årsavgifter, kr/kvm	786	613	634	584	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	69	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	881	888	718	683	734
Nettoomsättning, tkr	2 409	2 064	1 978	1 967	2 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	-147	-804	-826	-727	-1 252
Soliditet, %	85	83	83	86	86

Upplysningar vid förlust

Årets resultat är bättre än budget. Detta beror främst på att planerat löpande underhåll inte har genomförts i den omfattning som budgeterats, då fokus har legat på att prioritera åtgärder utifrån en uppdaterad och mer underbyggd underhållsplan samt ett mer proaktivt fastighetsunderhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 718 719 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 253 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi och att höja avgifterna med 5% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 822 853	0	0	27 822 853
Upplåtelseavgifter, kr	14 221 480	0	0	14 221 480
Underhållsfond, kr	1 381 844	0	446 094	1 827 938
S:a bundet eget kapital, kr	43 426 177	0	446 094	43 872 271
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 792 142	-804 101	-446 094	-10 042 338
Årets resultat, kr	-804 101	804 101	-147 459	-147 459
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 596 243	0	-593 553	-10 189 797
S:a eget kapital, kr	33 829 934	0	-147 459	33 682 474

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 892 188 kr samt ianspråktagande skett med 446 094 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 596 244
Årets resultat, kr	-147 459
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 743 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-892 188
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	446 094
Balanseras i ny räkning, kr	-10 189 797

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 408 527	2 063 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 429	492 679
Summa Rörelseintäkter		2 535 956	2 556 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 457 590	-2 063 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 163	-107 782
Personalkostnader	Not 6	-110 218	-109 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-875 361	-871 394
Summa Rörelsekostnader		-2 517 333	-3 152 394
Rörelseresultat		18 623	-595 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	410	308
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-166 492	-208 528
Summa Finansiella poster		-166 082	-208 220
Resultat efter finansiella poster		-147 459	-804 101
Resultat före skatt		-147 459	-804 101
Årets resultat		-147 459	-804 101

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	38 755 535	39 630 896
Summa Materiella anläggningstillgångar		38 755 535	39 630 896
Summa Anläggningstillgångar		38 755 535	39 630 896

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-6 350	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	564 423	758 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	116 875	204 152
Summa Kortfristiga fordringar		674 948	962 534
Summa Omsättningstillgångar		674 948	962 534
Summa Tillgångar		39 430 483	40 593 430

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	42 044 333	42 044 333
Fond för yttre underhåll	1 827 938	1 381 844
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	43 872 270	43 426 176
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 042 338	-8 792 142
Årets resultat	-147 459	-804 101
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-10 189 797	-9 596 244
Summa Eget kapital	33 682 474	33 829 932

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 120	4 249 800
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	4 249 800
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 135 469 000	1 880 000
Leverantörsskulder	1 470	151 785
Skatteskulder	2 416	7 207
Övriga kortfristiga skulder	Not 148 318	9 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15266 805	465 210
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	5 748 009	2 513 698
Summa Skulder	5 748 009	6 763 498

Summa Eget kapital och skulder	39 430 483	40 593 430
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 623	-595 881
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	875 361	871 394
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	875 361	871 394
Erhållen ränta	410	308
Erlagd ränta	-175 675	-212 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	718 719	63 686
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	161 871	-99 262
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-345 506	-83 029
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-183 635	-182 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	535 085	-118 605
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-227 151
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-227 151
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-660 800	-60 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 800	-60 800
Årets kassaflöde	-125 715	-406 556
Likvida medel vid årets början	688 354	1 094 910
Likvida medel vid årets slut	562 639	688 354

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 118 108	1 765 080
	Hyrer garage och parkeringsplatser	132 000	132 600
	Hyrer informationsöverföring	144 144	144 144
	Övriga primära intäkter	14 275	22 009
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 408 527	2 063 833
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 408 527	2 063 833

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	127 429	492 679
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	127 429	492 679

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-260 786	-220 008
	Snö och halk-bekämpning	-8 176	-25 219
	Reparationer	-278 359	-469 136
	Planerat underhåll	0	-110 918
	Försäkringsskador	-2 819	-314 156
	El	-398 382	-410 718
	Vatten	-94 442	-111 844
	Sophämtning	-37 760	-43 532
	Fastighetsförsäkring	-142 531	-129 910
	Kabel-TV och bredband	-150 254	-147 864
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-84 080	-80 330
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 457 590	-2 063 636

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 880	-3 390
	Administrationskostnader	-16 837	-61 415
	Extern revision	-19 313	-18 838
	Medlemsavgifter	-5 810	0
	Föreningsverksamhet	-9 290	-3 803
	Övriga förvaltningskostnader	-18 034	-20 336
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 163	-107 782
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-90 000	-90 000
	Sociala avgifter	-20 218	-19 582
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-110 218	-109 582
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	268	213
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	142	95
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	410	308
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-166 341	-208 381
	Övriga räntekostnader	-151	-147
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-166 492	-208 528

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 142 240	38 190 089
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 976 414	12 976 414
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	414 842	414 842
	Årets investeringar	0	952 151
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 533 496	52 533 496
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 902 599	-12 031 205
	Årets avskrivningar	-875 361	-871 394
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 777 960	-12 902 599
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 755 535	39 630 896
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	650 000	698 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	149 650 000	148 698 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 432 000	16 432 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 432 000	16 432 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	562 639	688 354
	Övriga fordringar	1 784	70 028
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	564 423	758 382
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 875	204 152
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 875	204 152

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,75%	2026-01-02	370 000	10 000
Stadshypotek AB	2,90%	2026-02-19	900 000	0
Stadshypotek AB	2,77%	2026-04-30	4 199 000	50 800
			5 469 000	60 800
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 469 000	
Kortfristig del			5 469 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			60 800	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			243 200	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,79%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,75%	2026-01-02	370 000	10 000
Stadshypotek AB	2,90%	2026-02-19	900 000	0
Stadshypotek AB	2,77%	2026-04-30	4 199 000	50 800
			5 469 000	60 800
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 469 000	
Kortfristig del			5 469 000	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	8 318	9 496
<i>Summa Övriga skulder</i>	8 318	9 496

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	0	198 451
	Upplupna räntekostnader	23 230	32 413
	Övriga upplupna kostnader	243 575	234 346
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	266 805	465 210

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-04-29.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13, org.nr 769603-5729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 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.

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ryttnästaren 13 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Finn-Erik Langeeggen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:26:06



Eva Madeleine Lawass

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:30:44



Oscar Helleday

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:40:37



Tomas Ericson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:33:55



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tomas Ericson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:34:43

