



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Ryttartorpet i Norrk.

 Sparande 116 kr/kvm	 Investeringsbehov 234 kr/kvm	 Skuldsättning 799 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 166 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 455 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
116 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = > 250 kr/kvm
4 = 201 - 250 kr/kvm
3 = 151 - 200 kr/kvm
2 = 100 - 150 kr/kvm
1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
234 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
799 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 2 000 kr/kvm
4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm
3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm
2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm
1 = > 15 000 kr/kvm

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 4%
4 = 4–7%
3 = 7–10 %
2 = 10–20 %
1 = > 20 %

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
166 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
455 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ryttartorpet i Norrk. med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0960 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryttartorpet 3+5	1950-01-01	1950
Ryttartorpet 3Samtax	1950-01-01	1950
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lokaler (hyresrätt)	348
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4474
48	p-platser	0
Totalt 131 objekt		4822

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 37 st 2 rok, 15 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Nilsson	Ordförande	2021-12-02	
Bengt Alm	Ledamot	2021-12-02	
Christer Sandberg	Ledamot	2021-12-02	
Rita Henriksen	Ledamot	2018-02-21	
Camilla Gillberg	Ledamot	2021-12-02	
Linnéa Wissting	Suppleant	2021-12-02	
Leif Olsson	Suppleant	2018-12-19	2022-03-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Nilsson, Camilla Gillberg samt suppleant Linnéa Wissting.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Roland Nilsson, Christer Sandberg, Rita Henriksen, Camilla Gillberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Fredrik Borin med Conny Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingalill Sandberg (sammankallande) och Mattias Göransson, valda vid föreningsstämman.

Roland Nilsson är föreningens vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-02. På stämman deltog 34 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2022-10-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-04.

Gjort ett mindre gym i hus 14.

Diverse målningsarbeten

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Byte till säkerhetsdörrar, byte av låssystem, installation av postboxar.
2012	48 st källardörrar byttes ut, resterande källardörrar målades. Väggar och golv i källare målades.
2013	2013 Byte av undercentral. Utökning av P-platser.
2014	2014 Relining av källarstammar Hagagatan 18. Målning av takfötter, entrétag och balkongtak.
2015	Relining av källarstammar Hagagatan 14 och 16.
2016	Förbättringar av utemiljön.
2017	Målnings-dränering och asfaltsarbeten.
2018	Målning entrétag och sockel.
2020	Byte av all el i allmänna utrymmen. Målning torkrum och källarfönster.

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

E-on kommer att dra in ny fjärrvärme.

Eventuellt installation av 2 undercentraler eller utbyte av värmekulvertar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	116	123	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	799	841	884	926	968
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	166	162	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	348	415	369	344	322
Årsavgifter, kr/kvm	455	455	455	455	455
Totala intäkter, kr/kvm	501	490	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 323	2 302	2 294	2 294	2 294
Resultat efter finansiella poster, tkr	342	135	267	442	528
Soliditet, %	65	63	61	59	57

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt räknas inte om bakåt i tiden.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	179 080	0	0	179 080
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 590 374	0	44 000	4 634 374
S:a bundet eget kapital, kr	4 769 454	0	44 000	4 813 454
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 525 868	135 125	-44 000	2 616 993
Årets resultat, kr	135 125	-135 125	342 290	342 290
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 660 993	0	298 290	2 959 283
S:a eget kapital, kr	7 430 447	0	342 290	7 772 737

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 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	2 660 993
Årets resultat, kr	342 290
Reservation till underhållsfond, kr	-44 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 959 283

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 959 283

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 323 046	2 301 610
Övriga rörelseintäkter	3	92 383	60 967
Summa rörelseintäkter		2 415 429	2 362 577
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 551 672	-1 455 366
Övriga externa kostnader	5	-186 575	-182 509
Underhåll enligt plan	6	0	-17 210
Personalkostnader och arvoden	7	-102 339	-116 327
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-216 381	-194 520
Övriga rörelsekostnader	8	0	-247 128
Summa rörelsekostnader		-2 056 966	-2 213 060
Rörelseresultat		358 462	149 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 738	9 946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 911	-24 338
Summa finansiella poster		-16 173	-14 392
Resultat efter finansiella poster		342 290	135 125
Årets resultat		342 290	135 125

Tilläggsupplysning

Årets resultat	342 290	135 125
Reservering till fond yttre underhåll	-44 000	-162 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	17 210
Överskott	298 290	-9 665

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-08-31	2021-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 028 687	6 228 428
Inventarier, verktyg och installationer	10	83 197	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 111 883	6 228 428
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 112 383	6 228 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		57 726	47 567
Aktuell skattefordran		0	876
Avräkningskonto HSB Östra		569 858	286 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	89 901	87 169
Summa kortfristiga fordringar		717 485	422 255
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	5 147 381	5 134 260
Summa kortfristiga placeringar		5 147 381	5 134 260
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	323	457
Summa kassa och bank		323	457
Summa omsättningstillgångar		5 865 190	5 556 971
SUMMA TILLGÅNGAR		11 977 573	11 785 899

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		179 080	179 080
Fond för yttre underhåll		4 634 375	4 590 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 813 455	4 769 455
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 616 993	2 525 868
Årets resultat		342 290	135 125
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 959 283	2 660 993
Summa eget kapital		7 772 737	7 430 448
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	3 853 305	4 057 321
Leverantörsskulder		38 836	17 909
Aktuella skatteskulder		3 794	0
Övriga skulder	16	38 682	41 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	270 219	238 472
Summa kortfristiga skulder		4 204 836	4 355 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 977 573	11 785 900

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 1 245 000 kr.

2 Nettoomsättning	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter	2 034 156	2 034 156
Hyror	292 478	271 182
Hysesbortfall	-4 488	-4 328
Intäkter konsumtionsavgift	900	600
Summa nettoomsättning	2 323 046	2 301 610
3 Övriga rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Överlåtelseavgift	6 004	5 950
Pantförskrivningsavgift	3 836	1 898
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	82 543	53 119
Övriga rörelseintäkter	92 383	60 967

4 Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Löpande underhåll	111 092	67 142
Elavgifter	70 874	63 126
Uppvärmningsavgifter	594 985	562 644
Vatten och avlopp	135 791	154 330
Sophämtning	61 792	57 199
Övrig renhållning	4 280	0
Försäkringar	64 262	61 058
Arrendeavgifter	26 346	25 835
Kabel-tv	118 263	118 247
Fastighetsskötsel	248 324	239 464
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	105 907	101 237
Övriga kostnader	9 757	5 085
Summa driftskostnader	1 551 672	1 455 366
5 Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Revisionsarvoden	10 125	9 350
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	127 815	124 261
Övriga förvaltningskostnader	4 477	5 761
Konsultarvoden	0	7 175
Medlemsavgift HSB	25 220	25 220
Övriga kostnader, avdragsgilla	800	0
Möteskostnader	7 565	790
Medlemsaktiviteter	717	1 148
Överlåtelseavgift	9 856	8 804
Summa övriga externa kostnader	186 575	182 509
6 Underhåll enligt plan	2021/2022	2020/2021
Underhåll enligt plan	0	17 210
Summa underhåll enligt plan	0	17 210
7 Personalkostnader och arvoden	2021/2022	2020/2021
Arvode styrelse	50 805	54 465
Arvode vicevärd	27 385	26 307
Arvode föreningsvald revisor	3 842	3 691
Övriga arvoden	4 050	14 550
Kostnadsersättning	4 295	4 295
Sociala avgifter	11 962	13 019
Summa personalkostnader och arvoden	102 339	116 327
Föreningen har ingen anställd personal.		
8 Övriga rörelsekostnader	2021/2022	2020/2021
Utrangering el	0	247 128
Summa övriga rörelsekostnader	0	247 128

9 Byggnader och mark	2022-08-31	2021-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 337 516	13 132 847
Ingående anskaffningsvärde mark	92 000	92 000
Årets investering byggnader	0	886 788
Årets försäljning/utrangering	0	-682 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 429 516	13 429 516
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 201 088	-7 441 559
Återförda avskrivningar utrangeringar	0	434 991
Årets avskrivningar	-199 741	-194 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 400 829	-7 201 088
Utgående redovisat värde	6 028 687	6 228 428
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	674 000	564 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	347 000	368 000
Totalt taxeringsvärde	55 821 000	54 932 000

Fastighetsbeteckning: Ryttartorpet 3 och 5

10 Inventarier, verktyg och installationer	2022-08-31	2021-08-31
Årets investeringar	99 836	0
Utgående anskaffningsvärde	99 836	0
Årets avskrivning enligt plan	-16 639	0
Utgående avskrivning enligt plan	-16 639	0
Utgående redovisat värde	83 197	0

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB			500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav			500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter			2 255	2 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			87 646	84 665
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			89 901	87 169
13 Övriga kortfristiga placeringar			2022-08-31	2021-08-31
Länsförsäkringar Bank fasträntekonto 6 mån			5 147 381	5 134 260
Summa kortfristiga placeringar			5 147 381	5 134 260
14 Kassa och bank			2022-08-31	2021-08-31
Länsförsäkringar Bank placeringskonto företag			323	457
Summa kassa och bank			323	457
15 Skulder till kreditinstitut			2022-08-31	2021-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,9	2023-02-24	489 358	494 706
Stadshypotek AB	1,9	2023-02-24	1 542 023	1 558 875
Stadshypotek AB	1,9	2023-02-24	826 217	997 153
Stadshypotek AB	1,9	2023-02-24	995 707	1 006 587
			3 853 305	4 057 321
Nästa års amortering beräknas uppgå till			204 016	204 016
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			3 649 289	3 853 305
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			816 064	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			2 833 225	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			6 906 000	6 906 000
Summa ställda säkerheter			6 906 000	6 906 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			204 016	204 016
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			3 649 289	3 853 305
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			3 853 305	4 057 321

16 Övriga skulder	2022-08-31	2021-08-31
Personalens källskatt	26 721	29 205
Lagstadgade sociala avgifter	11 961	12 545
Summa övriga kortfristiga skulder	38 682	41 750

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	1 819	501
Förutbetalda hyror och avgifter	185 143	177 440
Förutbetalda hyresintäkter	3 178	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 612	54 851
Avtalsplacerade betalningar	4 467	2 609
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270 219	238 472

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Roland Nilsson

Bengt Alm

Christer Sandberg

Camilla Gillberg

Rita Henriksen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Borin
Av föreningen vald revisor

Frida Jansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rytartorpet i Norrköping, org.nr. 725000-0960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rytartorpet i Norrköping för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1–13).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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, 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.

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 Brf Ryttartorpet i Norrköping för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Frida Jansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Borin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Ryttartorpet i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-21 kl. 16:30:53



RITA HENRIKSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-23 kl. 18:35:04



CHRISTER SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-21 kl. 17:29:04



CAMILLA GILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 09:04:35



BENGT ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-22 kl. 10:38:08



FREDRIK BORIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 13:38:56



FRIDA JANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-26 kl. 13:26:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Ryttartorpet i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK BORIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 13:40:07



FRIDA JANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-26 kl. 13:25:11



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.