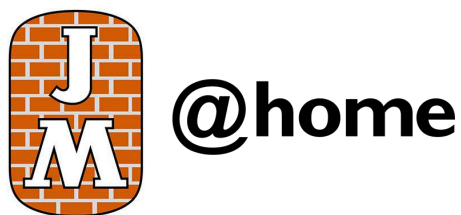


# Årsredovisning 2023

## Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Östra

769639-6287



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Östra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Fastigheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

*Föreningen har registrerats hos bolagsverket*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-27 hos Bolagsverket.

*Säte*

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns inte någon latens skatteskuld i föreningen.

*Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna kommer att deklarerars färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage.

*Mervärdesskatt*

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

## Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Månstenen 1 i Täby kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Månstenen 1. Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 5457m<sup>2</sup>. Antal parkeringsplatser är 43 st varav samtliga i garage. Av dessa är fem försedda med laddpunkt för elbil samt tre vara MC-platser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

*Svanenmärkning*

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav. Svanenmärkningen är godkänd.

#### Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även fem hissar, utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning, kabel för bredband och telefoni, vattenmätare och elmätare.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:1 tillsammans med Månstenen 6 (Brf Ryttarstugan Västra). Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage med därtill tillhörande tekniska installationer samt innergård, gårdshus, planteringar, belysning, ledningar och installationer för hantering av dag-, spill och dräneringsvatten. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening. Andelstalen är Månstenen 1 (40) och Månstenen 6 (44).

#### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätten till underhåll av ventilationsutrustning belastande grannfastigheten Månstenen 6. Fastigheten tillförsäkras rätten till underhåll av tak, snöräddskydd, hänggräna samt fasad och balkongvägg belastande Månstenen 6. Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta fastigheten för utrymningsservitut. Fastigheten tillförsäkras rätten vice versa rätten till utrymningsservitut på grannfastigheten Månstenen 6. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut till förmån för Täby kommun avseende allmänna Anläggningar som behöver inrymmas på fastigheten om så erfordras och det inte finns ett lämpligare alternativ.

### Föreningens ekonomi

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 31 januari 2022. Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 31 augusti 2022, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 31 augusti 2022.

#### Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 21 april 2023.

Under året har föreningen amorterat 278 500 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

#### Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 23 mars 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2023.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2023 följande utseende:

Anskaffningskostnad	393 650 000	Insatser	184 162 000
		Upplåtelseavgifter	129 998 000
Likviditetsreserv	10 000	Lån	79 500 000

#### Styrelsens sammansättning

Leif Eriksson	Ordförande	
Filip Nordström	Styrelseledamot	
Oscar Söderberg	Styrelseledamot	
Peter Büman	Styrelseledamot	
Johan Westrin	Styrelseledamot	
Eva Esping	Suppleant	
Jorge Yannie Carrasco	Suppleant	
Settar Sevigin	Suppleant	
Mohamed Hassan	Suppleant	Avgått den 31 mars 2023

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

#### Valberedning

Andres Grosenius  
Katalin Lukacs  
Sasha Hanna

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Huvudansvarig revisor
Ella Bladh		

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 mars 2023. Extra föreningsstämma hölls den 10 oktober 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Bredband	Telia AB
Väderprognosstyrning	Kiona AB
Individuell mätning el och vatten	Brunata AB
Hisservice	Kone AB
Serviceavtal Porttelefon	PoB:s Elektriska AB
Fjärrvärme	E:on AB
El	GodEL AB

Elnätsleverantör Ellevio

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### *Slutlig anskaffningskostnad*

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 393 650 000 kr.

#### Höjning av avgifterna

Styrelsen har beslutat om en höjning med 33 procent fr.o.m. den 1 juli 2023, årsavgift för lägenhet är efter höjningen 933 kr/m<sup>2</sup>. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 50 kr/m<sup>3</sup> och el 2 kr/kWh exkl moms.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen har beslutat om installation av övervakningskameror i miljörummen för att säkerställa att reglerna för miljörummen följs.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 164 506	-
Resultat efter fin. poster	-442 824	-
Soliditet (%)	79,4	-
Yttre fond	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	829	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 517	-
Skuldsättning per kvm totalyta	14 517	-
Sparande per kvm totalyta	76	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	55	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	-
Energikostnad per kvm totalyta	116	-
Räntekänslighet (%)	27,93	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 321 108 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Uppllysning vid förlust

Årets förlust överensstämmer med den ekonomiska planen. Förlusten innebär ingen risk för föreningen. Avskrivningar överstiger förlusten och kassaflödet och likviditeten har stärkts. Budgeten för 2024 följer den ekonomiska planen och räkenskapsåret kommer att generera ett positivt kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	133 372 000	-	50 790 000	184 162 000
Upplåtelseavgifter	0	-	129 998 000	129 998 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-442 824	-442 824
<b>Eget kapital</b>	<b>133 372 000</b>	<b>0</b>	<b>180 345 176</b>	<b>313 717 176</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-442 824
<b>Totalt</b>	<b>-442 824</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	125 810
Balanseras i ny räkning	-568 634
	<b>-442 824</b>

Resultaträkningen speglar perioden 1 juli 2023 till och med 31 december 2023.

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 164 540	0
Rörelseintäkter	3	193 506	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 358 046</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 039 266	0
Övriga externa kostnader	7	-104 379	0
Personalkostnader		-77 124	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-880 326	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 101 095</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 256 951</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 699 775	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 699 775</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-442 824</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-442 824</b>	<b>0</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	392 769 674	0
Pågående nyanläggning	9	0	327 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>392 769 674</b>	<b>327 500 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>392 769 674</b>	<b>327 500 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 379	27 761
Övriga fordringar	10	2 121 868	3 213 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	86 011	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 236 258</b>	<b>3 241 493</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		21 938	33 398
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 938</b>	<b>33 398</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 258 196</b>	<b>3 274 891</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>395 027 870</b>	<b>330 774 891</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		314 160 000	133 372 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>314 160 000</b>	<b>133 372 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-442 824	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-442 824</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>313 717 176</b>	<b>133 372 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		0	197 223 930
Skulder till kreditinstitut	12, 14	78 664 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 664 500</b>	<b>197 223 930</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	557 000	0
Leverantörsskulder		49 699	0
Övriga kortfristiga skulder		2 246	1 449
Skatteskulder		557 120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 480 129	177 511
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 646 194</b>	<b>178 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>395 027 870</b>	<b>330 774 890</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 256 951</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	880 326	0
	<b>2 137 277</b>	<b>0</b>
Erlagd ränta	-1 699 775	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>437 502</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 801 182	-2 980 496
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 910 234	178 960
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 148 918</b>	<b>-2 801 536</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 150 000	-327 500 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-66 150 000</b>	<b>-327 500 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	180 788 000	129 392 000
Upptagna lån	79 500 000	197 223 930
Amortering av lån	-197 502 430	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>62 785 570</b>	<b>326 615 930</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 784 488</b>	<b>-3 685 606</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>280 593</b>	<b>3 966 199</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 065 081</b>	<b>280 593</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ryttarstugan östra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 931 662 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 546 406	0
Hysesintäkter garage	307 717	0
Hysesintäkter förråd	13 200	0
Intäkter internet	97 680	0
Intäkter varmvatten	58 894	0
Intäkter el	133 485	0
Övriga intäkter	588	0
Andrahandsuthyrning	6 570	0
<b>Summa</b>	<b>3 164 540</b>	<b>0</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Entreprenör enligt avtal	193 506	0
<b>Summa</b>	<b>193 506</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	7 766	0
Städning	2 156	0
Fastighetsskötsel enligt avtal	131 688	0
Besiktning och service	32 314	0
Trädgårdsarbete	36 750	0
Snöskottning	18 672	0
<b>Summa</b>	<b>229 346</b>	<b>0</b>

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	196 150	0
El laddplatser	5 308	0
Uppvärmning	297 874	0
Vatten	134 863	0
Sophämtning	70 584	0
<b>Summa</b>	<b>704 779</b>	<b>0</b>

## NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	2 399	0
Kabel-TV	102 743	0
<b>Summa</b>	<b>105 142</b>	<b>0</b>

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	54 804	0
Förbrukningsmaterial	2 886	0
Ekonomisk förvaltning	46 688	0
<b>Summa</b>	<b>104 379</b>	<b>0</b>

## NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
	0	0
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Omklassificering</b>	327 500 000	0
<b>Årets inköp</b>	66 150 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	393 650 000	0
<b>Ackumulerad avskrivning</b>	0	0
<b>Ingående</b>	0	0
<b>Årets avskrivning</b>	-880 326	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-880 326	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	392 769 674	0
Bokfört värde byggnader	210 398 343	0
Bokfört värde mark	182 371 331	0
	<b>392 769 674</b>	
Taxeringsvärde byggnader	84 480 000	0
Taxeringsvärde mark	50 000 000	0

## NOT 9, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående nyanläggning	0	327 500 000

## NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran entreprenör	78 725	2 966 537
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	2 043 143	247 195
<b>Summa</b>	<b>2 121 868</b>	<b>3 213 732</b>



## NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 543	0
Försäkringspremier	26 386	0
Bredband	49 082	0
<b>Summa</b>	<b>86 011</b>	<b>0</b>

## NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	4,47 %	19 761 500	0
Stadshypotek	2026-04-30	4,28 %	19 820 000	0
Stadshypotek	2027-04-30	4,22 %	19 820 000	0
Stadshypotek	2028-04-30	4,17 %	19 820 000	0
Summa			79 221 500	0
<b>Varav kortfristig del</b>			<b>557 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 575 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 040	15 221
Uppvärmning	92 221	0
Utgiftsräntor	565 756	0
Styrelsearvode	78 750	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 743	0
Förutbetalda avgifter/hyror	493 119	162 290
Beräknat revisionsarvode	25 500	0
<b>Summa</b>	<b>1 480 129</b>	<b>177 511</b>

## NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	79 500 000	79 500 000

## Underskrifter

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Leif Eriksson  
Ordförande

---

Filip Nordström  
Styrelseledamot

---

Oscar Söderberg  
Styrelseledamot

---

Peter Büman  
Styrelseledamot

---

Johan Westrin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

---

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BRF RYTTARSTUGAN ÖSTRA** 769639-6287 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-29 10:56:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF ERIKSSON

Datum

Leif Eriksson

Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-29 10:50:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN WESTRIN

Datum

Johan Westrin

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-29 13:57:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Filip Alexander Nordström

Datum

Filip Nordström

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-29 14:24:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Oscar Söderberg

Datum

Oscar Söderberg

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-29 15:25:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER BÜMAN

Datum

Peter Büman

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2024-05-29 15:33:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Östra, org.nr 769639-6287

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Östra för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ryttastrugan Östra för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-05-29 15:33:29 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post