



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Ryttmästaren i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ryttmästaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6088 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun. Tomträttsavtalet med Malmö stad, förnyades 2020-01-01 och gäller t.o.m. 2029-12-31.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ryttmästaren 15	Malmö Kommun	0 år		1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	64
131	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 859
Totalt 132 objekt		6 923

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 71 st 2 rok, 23 st 3 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Johansson	Ordförande	2024-03-11	
Lena Johansson	Ledamot	2022-03-14	
Mark Bengtsson	Ordförande	2018-03-13	2024-03-11
Karin Gustavsson	Ledamot	2022-03-14	
Cecilia Bothen	Ledamot	2016-03-08	
Perdes Hushmand	Ledamot	2018-03-08	
Efraim Sandgren	Ledamot	2024-03-11	
Felicia Linné	Ledamot	2023-03-03	
Erika Ståhl	Ledamot	2023-03-03	
Lovisa Magdalen Uhlander	Suppleant	2023-03-03	
Magdalena Okrajni	Suppleant	2023-03-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Cecilia Bothén, Felicia Linné och Erika Ståhl (Erika avgick pga flytt 2024-10-08) samt suppleanter Magdalena Uhlander och Magdalena Okrajni.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Gustavsson, Cecilia Bothen, Lena Johansson och Felicia Linné.

Revisorer har varit: Sara Håkansson med Jan Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Joh Nordström (sammankallande) och Ingrid Andersson Kjellsdotter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-27 . På stämman deltog 13st varav 11 röstberättigade, inga fullmakter.

Extra stämma 2024-04-24 (2:a beslutet nya stadgar), antal närvarande 12st varav 11 röstberättigade, inga fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Styrelsen har upphandlat ett nytt avtal gällande fastighetsskötsel med Sydsverige Entreprenad och loklavården sköts numera av Easyclean Syd AB.

Föreningen beslutade enhälligt att anta nya uppdaterade stadgar och i skrivande stund väntar vi på att de ska behandlas av Bolagsverket.

De senaste 15 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Nya innergårdar med uteplats och rest-/matavfallskärl, Miljöhus
2012	Renovering av övernattningsrum
2014	Renovering av föreningslokal
2015	Postboxar installerade i samtliga entreér
2015	Samtliga lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar
2018	Installation av fibernät
2019	Takomläggning
2019	Installation dusch i övernattningslägenhet
2023	Relining samtliga köks- och avloppsstammar
2024	OVK

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

Årtal	Åtgärd
2025	Röntgen av kallvatten-, varmvatten- & värme-rör för bättre förståelse av skick.
2025	Elinventering för att få en bild av vad som behöver åtgärdas gällande föreningens elinstallationer.
2026	Nytt inpasseringssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	33	152	195	230	254
Skuldsättning, kr/kvm	3 423	3 093	2 268	2 304	2 339
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 455	3 122	2 289	2 325	2 361
Räntekänslighet, %	4	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	241	226	187	183	177
Årsavgifter, kr/kvm	911	879	868	855	842
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	98	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	940	901	882	870	866
Nettoomsättning, tkr	6 359	6 134	6 055	5 967	5 880
Resultat efter finansiella poster, tkr	-686	294	470	392	510
Soliditet, %	26	29	36	34	33

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I beräkningen ingår bredbandsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	172 965	0	0	172 965
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 115 754	0	236 000	3 351 754
S:a bundet eget kapital, kr	3 288 719	0	236 000	3 524 719
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 025 681	293 687	-236 000	6 083 368
Årets resultat, kr	293 687	-293 687	-686 492	-686 492
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 319 368	0	-922 492	5 396 876
S:a eget kapital, kr	9 608 087	0	-686 492	8 921 595

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 236 000 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	6 319 368
Årets resultat, kr	-686 492
Reservation till underhållsfond, kr	-236 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 396 876

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 396 876

Årets negativa resultat beror bland annat på högre räntekostnader och en vattenskada. Förhoppningen är att räntekostnaderna nu är på väg ner och att reparationskostnaderna kommer att vara lägre nästa år. Föreningen har flera banklån med fasta räntor som ska omförhandlas under 2025. Vi kommer i samband med omförhandlingarna ytterligare arbeta för att få ner våra räntekostnader. Likviditeten är fortfarande god och för att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till

det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5%. Föreningen har dessutom sedan flera år haft ett positivt resultat vilket inneburit att föreningen har ansamlade överskott. Vi jobbar kontinuerligt med att reglera våra avgifter och få ner kostnaderna genom att se över/omförhandla våra avtal och arbeta med underhållsplanen så kommande underhåll görs i rätt tid och på bästa sätt.

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 358 616	6 134 276
Övriga intäkter	3	198 759	147 130
		6 557 375	6 281 406
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-572 679	-255 362
Fastighetsavgift/skatt		-217 250	-211 879
Driftskostnader	5	-4 343 430	-3 924 015
Övriga kostnader	6	-316 354	-297 538
Personalkostnader	7	-140 722	-139 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-913 777	-763 636
		-6 504 212	-5 592 353
Rörelseresultat		53 163	689 053
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 948	8 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-743 603	-404 281
		-739 655	-395 366
Årets resultat		-686 492	293 687

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	8	31 218 183	20 120 688
Pågående nyanläggningar	9	0	9 620 117
		31 218 183	29 740 805
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 218 683	29 741 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 838
Avräkningskonto HSB Malmö		2 078 128	2 251 988
Övriga fordringar	11	75 498	73 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	474 961	548 151
		2 628 587	2 875 721
<i>Kassa och bank</i>		1 240	388
Summa omsättningstillgångar		2 629 827	2 876 109
SUMMA TILLGÅNGAR		33 848 510	32 617 414

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 965	172 965
Fond för yttre underhåll	13	3 351 754	3 115 754
		3 524 719	3 288 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 083 368	6 025 681
Årets resultat		-686 492	293 687
		5 396 876	6 319 368
Summa eget kapital		8 921 595	9 608 087
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	0	7 896 345
Summa långfristiga skulder		0	7 896 345
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	23 867 195	13 671 550
Förskott från kunder - depositioner		21 000	21 000
Leverantörsskulder		134 911	241 737
Aktuella skatteskulder		12 859	17 726
Övriga skulder		840	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	890 110	1 160 489
Summa kortfristiga skulder		24 926 915	15 112 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 848 510	32 617 414

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-686 492	293 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		913 777	763 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		227 285	1 057 323
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		73 274	-88 375
Förändring av kortfristiga skulder		-381 712	397 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-81 153	1 366 749
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 616 981	-9 255 197
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 616 981	-9 255 197
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 600 000	6 000 000
Amortering av lån		-300 700	-247 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 299 300	5 752 475
Årets kassaflöde		-398 834	-2 135 973
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 478 202	4 614 175
Likvida medel vid årets slut		2 079 368	2 478 202

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 41 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,91 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta Förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastigheter.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme och vatten. Bredbandsavgiften aviseras separat

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	6 175 456	5 918 216
Hysesintäkter lokaler	66 160	60 060
Årsavgift bostad TV/bredband	117 000	156 000
	6 358 616	6 134 276

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Vatten, el, uppvärmning	9 528	9 588
Övriga intäkter	13 226	464
Gästrum / Övernattningsrum	7 950	11 100
Andrahandsuthyrning	81 455	33 679
Pantförskrivningsavgift och överlåtelseavgifter	57 936	37 533
Fastighetsskatt	3 720	3 712
Gemensamhetslokal	150	600
Erhållna bidrag	0	50 454
Övriga ersättningar och intäkter	24 794	0
	198 759	147 130

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	25 303	8 950
Reparationer av gemensamma utrymmen	16 818	25 517
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	61 720	11 539
Reparationer, VA/sanitet	26 638	9 976
Löpande UH, värme	8 273	62 260
Reparationer, Ventilation	5 550	782
Löpande UH el/tele	55 706	28 752
Reparationer, TV/antennutrustning	0	1 431
Löpande UH av markytor	24 001	41 184
Reparation försäkringsärende	332 779	0
Reparation, övrigt	0	54 131
Löpande UH av installationer	2 312	10 840
Skadegörelse	5 578	0
Löpande UH av byggnader utvändigt	8 000	0
	572 678	255 362

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavtalet med Malmö stad, förnyades 2020-01-01 och gäller t.o.m. 2029-12-31.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	13 236	13 433
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Trädgårdsskötsel, grundavtal	388 535	280 649
Städ, grundavtal	216 556	171 865
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	4 302	0
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	0	9 304
Fastighetsskötsel, grundavtal	124 132	96 915
Elavgifter för drivkraft och belysning	264 425	265 819
Uppvärmning, fjärrvärme	963 430	922 765
Vatten	454 978	386 860
Sophämtning och källsortering	137 217	146 603
Övrig renhållning	4 732	0
Fastighetsförsäkringar	129 270	118 139
Bevakningskostnader	0	1 104
Brandskydd	36 675	11 474
Tomträttsavgälder	1 104 560	1 104 559
TV	47 330	45 202
Bredband	102 615	118 661
Förvaltaravtal	167 704	109 596
Snörenhållning	42 448	0
Serviceavtal	112 081	118 839
Städ, extradebiteringar	29 205	2 228
	4 343 431	3 924 015

Not 6 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	165 084	159 017
Revisionsarvoden	15 300	12 825
Övriga kostnader - medlems/pant/överlåtelse-avgift. m.m.	135 970	125 696
	316 354	297 538

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	98 850	105 000
Revisionsarvode	8 595	630
Arvoden valberedning	480	840
	107 925	106 470
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	32 797	33 453
	32 797	33 453
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	140 722	139 923

Not 8 Byggnader och markanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	31 192 688	31 192 688
Aktivering ny investering - relining avlopp	12 011 272	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	43 203 960	31 192 688
Ingående avskrivningar byggnader	-13 526 500	-12 847 085
Årets avskrivningar byggnader	-829 552	-679 415
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-14 356 052	-13 526 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 120 000	3 120 000
Utgående anskaffningsvärden markanläggningar	3 120 000	3 120 000
Ingående avskrivningar markanläggningar	-665 500	-581 275
Årets avskrivningar markanläggningar	-84 225	-84 225
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-749 725	-665 500
Bokfört värde Byggnader och Markanläggningar	31 218 183	20 120 688
Taxeringsvärden byggnader	77 288 000	77 288 000
Taxeringsvärden mark	68 084 000	68 084 000
	145 372 000	145 372 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	9 620 117	139 094
Årets inköp - relining avlopp	2 391 155	9 481 023
Aktivering investering - relining avlopp	-12 011 272	0
Utgående redovisat värde	0	9 620 117

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	75 498	73 744
	75 498	73 744

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 260	2 319
Förutbetald tomträttsavgäld	368 187	368 186
Övr. förutbetalt serviceavtal, tv, bredband, försäkring m.m.	105 514	177 646
	474 961	548 151

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	3 115 754	2 783 754
Avsättning	236 000	332 000
Ianspråktagande	0	0
	3 351 754	3 115 754

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 252 000	24 179 000
	24 252 000	24 179 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB Bolån 44641348	0,83	2025-07-28	7 896 345	8 022 345
Stadshypotek AB 783497	4,32	2024-09-30	7 445 850	7 560 550
Stadshypotek AB 816565	4,11	2025-04-22	5 925 000	5 985 000
Stadshypotek AB 850766	4,06	2024-11-06	2 600 000	0
			23 867 195	21 567 895

Not 16 Skulder till kreditinstitut

23 867 195 kr har en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga.

Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 300 700 kr.

Inplanerat amortering för 2024/2025 är 300 700 kr. Beräknad skuld om 5 år är 22 363 696 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	23 867 195	13 671 550
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	7 896 345
	23 867 195	21 567 895

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	77 199	100 357
Övriga upplupna kostnader - arvode, el, värme, vatten	305 634	522 331
Förutbetalda hyror och avgifter	507 277	537 802
	890 110	1 160 490

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Lena Johansson

Cecilia Johansson

Felicia Linné

Karin Gustavsson

Perdes Hushmand

Efraim Sandgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Sara Håkansson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ryttmästaren i Malmö, org.nr. 746000-6088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttmästaren i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ryttmästaren i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 provar 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Håkansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ryttmästaren i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 12:17:36



EFRAIM SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 20:16:28



PERDES HUSHMAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-23 kl. 17:10:55



KARIN GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 18:28:42



FELICIA LINNÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 19:14:09



CECILIA BOTHEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 18:45:30



SARA HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 11:51:03



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 13:40:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ryttmästaren i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARA HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 11:49:19



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 13:40:13



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.

