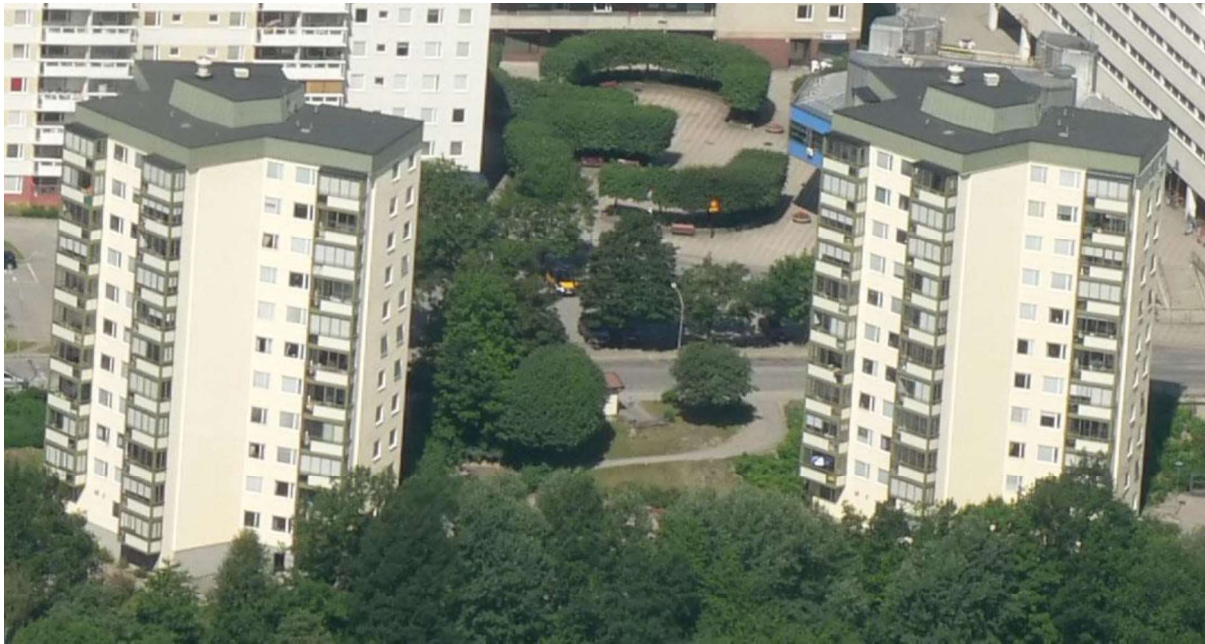


Årsredovisning Brf Ryttmästaren 1

2024-01-01 - 2024-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 med säte i SOLNA org.nr. 769604-4309 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2002-03-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryttmästaren 1	2001-06-15	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 795
4	lägenheter (hyresrätt)	281
Totalt 84 objekt		6 076

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 2 rok, 42 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Johannesson	Ordförande	2023-05-26
Gunilla Thyni	Ledamot	2014-05-08
Jonas Hintze	Ledamot	2015-05-22
Camilla Engberg	Ledamot	2023-05-26
Urban Sjöström	Ledamot	2020-06-24
Åsa Brännström	Ledamot	2023-05-26
Sven Björklund	Suppleant	2023-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Urban Sjöström, Camilla Engberg, Åsa Brännström och Sven Björklund (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit av stämman utsedd revisor hos Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Isac Ekberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar samt 2 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2 % 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Tidigare genomförda större åtgärder och genomfört underhåll

År - Byggnadsdel - Åtgärd

2003 - Fasad - Fasad putsades och målades om
2003 - Tvättstuga - Renovering
2003 - Tak - Taken byttes ut
2003 - Balkong - Balkonger byggdes ut och glasades in
2006 - Byggnad - Byte ut undercentral- vattenburen centralvärme genom fjärrvärme
2007 - Byggnad - Tilläggsisolering av vind
2008 - Trädgård - Nya murar, rabatter, lekpark och gräsmattor
2012 - Byggnad - Upprustning av entréer invändigt
2013 - Byggnad - PCB sanering av trapphus och entrédörrar
2016 - Byggnad - Renovering av badrum och gästtoaletter hyresrätter
2016 - Byggnad - Omfattande stamspolning
2017 - Byggnad - Byte till LED belysning på alla våningsplan
2017 - Byggnad - Upprustning av entréer utvändigt
2017 - Byggnad - Byte av passersystem
2018 - Balkong - PCB Sanering och byte av fönster och dörrar på samtliga balkonger
2019 - Byggnad - Renovering av vissa hyresrätter
2019 - Trädgård - Byte av utebelysning
2019 - Hiss - Byte av hissar
2019 - Trapphus - Byte till LED belysning på alla våningsplan
2019 - Tak - Takrenovering
2020 - Källare - Byte av belysning i källare och förråd
2021 - Källare - Målning av tak och väggar JEv 5
2021 - Trädgård - Underhållsmålning räcken
2021 - Byggnad - Byte fläktar och styrenheter ventilationssystem
2021 - Källare - Byte till branddörrar

2021 - Byggnad - Stamspolning
2022 - Tvättstuga - Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp utbyta
2023 - Trädgård - Sandlåda renoverad
2023 - Byggnad - Ett avloppsrör utbytt efter en i övrigt positiv besiktning
2023 - Byggnad - Bauersystem för tillvatten installerat
2024 - Byggnad - Byte belysning i driftsutrymmen och byte till LED-lampor i allmänna utrymmen.
2024 - Källare - Besiktning av skyddsrum och renovering/upprustning till godkänd standard.
2024 - Hiss - Byte av hissmotorn i trean och översyn av hissmotorn i femman.
2024 - Byggnad - Utbyte brandvarnare i samtliga lägenheter och i allmänna utrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	170	214	117	212	207
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	201	182	190	204	173
Årsavgifter, kr/kvm	693	646	568	568	566
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	726	689	638	701	697
Nettoomsättning, tkr	4 412	4 131	3 871	3 873	3 853
Resultat efter finansiella poster, tkr	-348	-172	-597	15	231
Soliditet, %	98	98	99	99	99

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. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader av taxebundna kostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 170 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2 % 2025-01-01.

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	43 416 308	0	0	43 416 308
Upplåtelseavgifter, kr	31 613 978	0	0	31 613 978
Underhållsfond, kr	644 601	0	-337 123	307 478
S:a bundet eget kapital, kr	75 674 887	0	-337 123	75 337 764
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 617 681	-172 165	337 123	-14 452 724
Årets resultat, kr	-172 165	172 165	-348 010	-348 010
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 789 846	0	-10 887	-14 800 734
S:a eget kapital, kr	60 885 041	0	-348 010	60 537 030

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 408 000 kr samt ianspråktagande skett med 745 123 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 452 724
Årets resultat, kr	-348 010
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 800 734

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-408 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	652 584
Balanseras i ny räkning, kr	-14 556 150

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 412 328	4 130 627
Övriga rörelseintäkter		0	54 431
Summa Rörelseintäkter		4 412 328	4 185 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 994 838	-3 467 103
Övriga externa kostnader	Not 4	-96 072	-130 867
Personalkostnader	Not 5	-184 616	-160 241
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-726 561	-726 561
Summa Rörelsekostnader		-5 002 086	-4 484 772
Rörelseresultat		-589 758	-299 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		242 020	127 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272	-395
Summa Finansiella poster		241 748	127 549
Resultat efter finansiella poster		-348 010	-172 165
Resultat före skatt		-348 010	-172 165
Årets resultat		-348 010	-172 165

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	52 942 415	53 668 976
Summa Materiella anläggningstillgångar		52 942 415	53 668 976
Summa Anläggningstillgångar		52 942 415	53 668 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 102	982
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 161 810	3 419 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	414 680	290 996
Summa Kortfristiga fordringar		2 577 592	3 711 905
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	5 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 000 000	5 000 000
Summa Omsättningstillgångar		8 577 592	8 711 905
Summa Tillgångar		61 520 007	62 380 881

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 030 286	75 030 286
Fond för yttre underhåll		307 478	644 601
Summa Bundet eget kapital		75 337 764	75 674 887
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 452 724	-14 617 681
Årets resultat		-348 010	-172 165
Summa Ansamlad förlust		-14 800 734	-14 789 847
Summa Eget kapital		60 537 030	60 885 040
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		244 241	899 314
Skatteskulder		13 064	17 048
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	87 645	9 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	638 026	569 891
Summa Kortfristiga skulder		982 976	1 495 841
Summa Skulder		982 976	1 495 841
Summa Eget kapital och skulder		61 520 007	62 380 881

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-589 758	-299 715
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	726 561	726 561
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	726 561	726 561
Erhållen ränta	138 068	1 569
Erlagd ränta	-272	-395
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	274 599	428 021
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 908	-57 966
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-512 864	697 569
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-532 772	639 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-258 173	1 067 624
Årets kassaflöde	-258 173	1 067 624
Likvida medel vid årets början	8 418 937	7 351 314
Likvida medel vid årets slut	8 160 764	8 418 937

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 801 948	3 538 299
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	213 528	213 528
	Hyror bostäder	383 204	365 745
	Övriga primära intäkter	13 648	13 055
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 412 328	4 130 627
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 412 328	4 130 627

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-797 701	-347 710
	Snö och halk-bekämpning	-109 812	-147 579
	Reparationer	-244 859	-205 326
	Planerat underhåll	-652 584	-745 122
	Försäkringsskador	0	-47 903
	El	-185 855	-182 954
	Uppvärmning	-812 977	-803 428
	Vatten	-224 859	-118 700
	Sophämtning	-161 954	-135 888
	Fastighetsförsäkring	-176 266	-164 759
	Kabel-TV och bredband	-276 282	-290 904
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-136 920	-133 476
	Förvaltningsavtalskostnader	-160 263	-138 824
	Övriga driftkostnader	-54 505	-4 530
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 994 838	-3 467 103
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 556	-46 966
	Administrationskostnader	-23 832	-31 701
	Extern revision	-21 000	-17 875
	Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
	Föreningsverksamhet	-1 362	-5 697
	Övriga förvaltningskostnader	-23 642	-22 898
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-96 072	-130 867
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-143 252	-131 251
	Sociala avgifter	-41 364	-28 990
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-184 616	-160 241
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-595 892	-595 892
	Avskrivning på markanläggning	-130 669	-130 669
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-726 561	-726 561

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 185 803	44 185 803
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 604 000	19 604 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 613 381	2 613 381
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	66 403 184	66 403 184
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 734 208	-12 007 647
	Årets avskrivningar	-726 561	-726 561
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 460 769	-12 734 208
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 942 415	53 668 976
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	136 000 000	136 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 438 603	29 438 603
	Varav i eget förvar	-29 438 603	-29 438 603
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 160 764	3 418 937
	Övriga fordringar	1 046	990
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 161 810	3 419 927
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	230 327	126 375
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 353	164 621
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	414 680	290 996
Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	87 645	9 588
	<i>Summa Övriga skulder</i>	87 645	9 588

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	390 981	353 437
	Övriga upplupna kostnader	247 045	216 454
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	638 026	569 891

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1, org.nr. 769604-4309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS JOHANNESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 04:35:22



GUNILLA THYNI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 08:33:52



ÅSA BRÄNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 08:54:38



CAMILLA ENGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 20:42:28



JONAS HINTZE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 08:46:56



URBAN SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 20:16:42



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 06:10:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 06:09:42



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.