



# Årsredovisning Brf Ryttmästaren 1

## 2023-01-01 - 2023-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 med säte i SOLNA org.nr. 769604-4309 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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	Förvävsdatum	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. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5795
4	lägenheter (hyresrätt)	281
<b>Totalt 84 objekt</b>		<b>6076</b>

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



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennarth Swening	Ordförande	2019-07-25	2023-05-26
Anders Johannesson	Ordförande	2023-05-26	
Anders Johannesson	Ledamot	2021-06-17	
Gunilla Thyni	Ledamot	2014-05-08	
Thomas Lenemark	Ledamot	2013-05-26	2023-05-26
Jonas Hintze	Ledamot	2015-05-22	
Camilla Engberg	Ledamot	2023-05-26	
Urban Sjöström	Ledamot	2020-06-24	
Åsa Brännström	Ledamot	2023-05-26	
Åsa Brännström	Suppleant	2020-06-24	2023-05-26
Sven Björklund	Suppleant	2023-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Thyni, Jonas Hintze, Anders Johannesson och Sven Björklund (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: av stämman utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Isac Ekberg, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar + tre fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med tio procent kvartal två.

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 - Bytte 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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	117	212	207	206
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	296
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	1
Energikostnad, kr/kvm	182	190	204	173	191
Årsavgifter, kr/kvm	646	568	568	566	560
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	689	638	701	697	701
Nettoomsättning, tkr	4 131	3 871	3 873	3 853	3 872
Resultat efter finansiella poster, tkr	-172	-597	15	231	-2 640
Soliditet, %	98	99	99	99	95

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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 och individuell mätning av el, värme, vatten 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 2022-2019 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.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningen är obelånad och kassaflödet är positivt. De likvida medlen ökade med 1 067 624 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 214 kr/m<sup>2</sup>. För att möta det ökade driftskostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	43 416 308	0	0	43 416 308
Upplåtelseavgifter, kr	31 613 978	0	0	31 613 978
Underhållsfond, kr	598 017	0	46 584	644 601
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>75 628 303</b>	<b>0</b>	<b>46 584</b>	<b>75 674 887</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-13 974 199	-596 898	-46 584	-14 617 681
Årets resultat, kr	-596 898	596 898	-172 165	-172 165
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-14 571 097</b>	<b>0</b>	<b>-218 749</b>	<b>-14 789 846</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>61 057 206</b>	<b>0</b>	<b>-172 165</b>	<b>60 885 041</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 408 000 kr samt ianspråktagande skett med 361 416 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	-14 617 681
Årets resultat, kr	-172 165
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-14 789 846</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-408 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	745 123
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-14 452 723</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 130 627	3 871 339
Övriga rörelseintäkter		54 431	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 185 058</b>	<b>3 871 339</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 467 103	-3 531 379
Övriga externa kostnader	Not 4	-130 867	-66 344
Personalkostnader	Not 5	-160 241	-147 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-726 561	-726 561
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 484 772</b>	<b>-4 471 706</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-299 715</b>	<b>-600 367</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127 944	3 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395	-125
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>127 549</b>	<b>3 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-172 165</b>	<b>-596 898</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-172 165</b>	<b>-596 898</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-172 165</b>	<b>-596 898</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 53 668 976 54 395 537

*Summa Materiella anläggningstillgångar***53 668 976 54 395 537****Summa Anläggningstillgångar****53 668 976 54 395 537**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

982 3 575

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 3 419 927 7 353 330

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 290 996 103 036

*Summa Kortfristiga fordringar***3 711 905 7 459 940**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

5 000 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***5 000 000 0****Summa Omsättningstillgångar****8 711 905 7 459 940****Summa Tillgångar****62 380 881 61 855 477**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 030 286	75 030 286
Fond för yttre underhåll	644 601	598 017
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>75 674 887</b>	<b>75 628 303</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 617 681	-13 974 199
Årets resultat	-172 165	-596 898
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	<b>-14 789 847</b>	<b>-14 571 097</b>

### Summa Eget kapital

**60 885 040**      **61 057 206**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	899 314	467	
Skatteskulder	17 048	11 986	
Övriga kortfristiga skulder	9 588	13 494	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	569 891	772 324
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	<b>1 495 841</b>	<b>798 271</b>	

### Summa Skulder

**1 495 841**      **798 271**

### Summa Eget kapital och skulder

**62 380 881**      **61 855 477**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-299 715	-600 367
<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>	<b>726 561</b>	<b>726 561</b>
Erhållen ränta	1 569	3 594
Erlagd ränta	-395	-125

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-57 966	60 080
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	697 569	106 498
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>639 603</b>	<b>166 578</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 067 624**

**296 241**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

## Årets kassaflöde

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 067 624</b>	<b>296 241</b>
Likvida medel vid årets början	7 351 314	7 055 073
Likvida medel vid årets slut	<b>8 418 937</b>	<b>7 351 314</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 538 299	3 291 384
Hyror bostäder	365 745	354 601
Hyror informationsöverföring	213 528	213 528
Övriga primära intäkter	13 055	13 016
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 130 627</b>	<b>3 872 529</b>
Hysesbortfall	0	-1 190
<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-1 190</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 130 627</b>	<b>3 871 339</b>

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-347 710	-352 067
	Snö och halk-bekämpning	-147 579	-134 656
	Reparationer	-205 326	-425 211
	Planerat underhåll	-745 122	-449 390
	Försäringsskador	-47 903	-197 180
	EI	-182 954	-305 088
	Uppvärmning	-803 428	-713 671
	Vatten	-118 700	-137 483
	Sophämtning	-135 888	-128 639
	Fastighetsförsäkring	-164 759	-159 607
	Kabel-TV och bredband	-290 904	-262 540
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 476	-127 596
	Förvaltningsavtalskostnader	-138 824	-134 216
	Övriga driftkostnader	-4 530	-4 035
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 467 103</b>	<b>-3 531 379</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 966	-18 392
	Administrationskostnader	-31 701	-18 864
	Extern revision	-17 875	-17 000
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 162
	Föreningsverksamhet	-5 697	-650
	Övriga förvaltningskostnader	-22 898	-6 275
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-130 867</b>	<b>-66 344</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-131 251	-120 751
	Sociala avgifter	-28 990	-26 671
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-160 241</b>	<b>-147 422</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<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>	<b>-726 561</b>	<b>-726 561</b>

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade 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 Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>66 403 184</b>	<b>66 403 184</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 007 647	-11 281 086
	Årets avskrivningar	-726 561	-726 561
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-12 734 208</b>	<b>-12 007 647</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>53 668 976</b>	<b>54 395 537</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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>	<b>136 000 000</b>	<b>136 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	29 438 603	29 438 603
	<i>Summa</i>	<b>29 438 603</b>	<b>29 438 603</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 418 937	7 351 314
	Övriga fordringar	990	2 016
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 419 927</b>	<b>7 353 330</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	126 375	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 621	103 036
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>290 996</b>	<b>103 036</b>
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	353 437	318 689
	Övriga upplupna kostnader	216 454	453 635
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>569 891</b>	<b>772 324</b>

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 BRF Ryttmästaren 1, org.nr. 769604-4309

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ryttmästaren 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 BoRevision 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ryttmästaren 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS JOHANNESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 22:16:26



**GUNILLA THYNI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:10:24



**ÅSA BRÄNNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:05:17



**CAMILLA ENGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 17:58:43



**JONAS HINTZE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:02:39



**URBAN SJÖSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:30:07



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:25:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:25:32



# 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.