



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Ryttaren i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING**HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg**

Org.nr 749600-0626

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31,

föreningens 59:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens 6 bostadshus bebyggdes åren 1962-1963 på fastigheten Ryttaren 1 och Ryttaren 2 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 16 uppgångar med adresserna Granitvägen 22 A-C, 24 A-B, 26 A-C, 28 A-C och Bandholtzgatan 25 A-C, 27 A-B i Varberg. Ryttaren 14 används till odlingslotter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	9 st	1 rok	370,5 m ²
		39 st	2 rok	2 236,5 m ²
		60 st	3 rok	4 501,5 m ²
		5 st	4 rok	488,5 m ²
		5 st	5 rok	520,0 m ²
		118 st		8 117,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	18 st		305,5 m ²
		Garage	28 st	
		P-platser	87 st	
		251 st		305,5 m ²
Odlingslott		1 st		206 m ²
Totalt		251 st		8 628,5 m²

Väsentliga händelser under tidigare år

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering av fasader (2013)
- Åtgärder av belysning i trapphus och källare, samt belysning på gårdar och entrédörrar (2015)
- Byte av lägenhetsdörrar och lås (2016)
- Byte av handledare och målningsarbete i trappuppgångar (2016)
- Översyn och renovering av takfot, hängrännor och stuprör (2016)
- Renovering av bastu (2017)
- Renovering av källargolv (2017)
- Byte av tvättmaskiner (2017)
- Byte av tryckhållningsanläggning för värmesystem (2017)
- Spolning och filmning av stammar (2018)
- Byte av torktumlare och torkskåp (2019)
- OVK besiktning (2019)
- Injustering & byte av frånluftsfläktar (2019)
- Iordningsställande av nytt övernattningsrum (2019)
- Iordningsställande av odlingslotter (2019)
- Relining av stammar (2020)
- Fortsatt OVK besiktning (2020)
- Takbyte på kvarstående hus (2021)
- Installerat laddstolpar på parkering (2022)
- Fasadreparation (2022)

Årets underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Föreningen har slutfört reparationer av en putsade fasaden på 26:an och 28:an

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under våren 2023.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen och följer kontinuerligt upp föreningens egendom. De närmsta åren planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder och investeringar:

- Omläggning av körbar asfalt
- Byte av cirkulationspump
- Underhåll av balkongerna
- Datorisera styr- och reglerenhet
- Diverse målerier

Övrigt

Föreningen är ägare till taxeringsenheten Ryttaren 13, vilket är taxerat som en industrienhet där föreningens medlemmar har möjlighet att arrendera en del av marken som odlingslotter.

Ekonomi

Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2023 beslutade man att höja årsavgiften för 2023 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja med 5% från och med 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 170 913 kr. Under året har föreningen amorterat 249 220 kr.

Bostadsrättsföreningen har under året även erhållit elstöd.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal (HSB)
- Tekniskt avtal (HSB)
- Fastighetsförsäkring (Länsförsäkringar)
- Internet, TV, Telefoni (Telia)
- Elbilsladdning (Charge Node)
- Anticimex
- Securitas

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 23 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 161 medlemmar. Under året har medlemsantalet i föreningen ökat och vid årets slut hade föreningen 167 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit

Micael Hagsten	ordförande
Mirja Leppänen	ledamot, vice ordförande
Angelica Forsaeus	ledamot, sekreterare
Kjell Johansson	ledamot
Ann-Kjersti Huseby	ledamot
Christoffer Karnhill	ledamot
Lars-Erik Wicksell	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Micael Hagsten, Mirja Leppänen och Kjell Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mirja Leppänen, Micael Hagsten, Angelica Forsaeus och Christoffer Karnhill, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning i Varberg.

Revisor har varit Sten Wandel med Gabriel Nordén som revisorssuppleant valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Barbro Strömquist (sammankallande) och Tomas Körberg.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättn, tkr	5 842	5 616	5 413	5 374	5 420
Resultat efter finansiella poster, tkr	698	-762	-77	396	629
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	628	674			
Skuldsättning kr/kvm	1 089	1 059			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 130	1 099			
Sparande per kvm	189	172			
Räntekänslighet, %	1,8	1,8			
Energikostnad per kvm	195	189			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	87	88			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	618 310	0	1 112 685	10 113 513	-762 372
Avsättning underhåll 2023			467 000	-467 000	
Ianspråk yttre underhåll 2023			-292 798	292 798	
Överföring till balanserat resultat				-762 372	762 372
Årets resultat					698 025
Belopp vid årets slut	618 310	0	1 286 887	9 176 939	698 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	9 176 939
Årets resultat	698 025
	<u>9 874 964</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	9 874 964
	<u>9 874 964</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 286 887 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 841 505	5 615 952
Summa rörelsens intäkter		5 841 505	5 615 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 588 303	-3 660 409
Periodiskt underhåll		-292 798	-1 602 265
Övriga externa kostnader	Not 3	-53 750	-54 625
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-235 258	-266 399
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-636 269	-646 304
Summa rörelsens kostnader		-4 806 378	-6 230 001
Rörelseresultat		1 035 127	-614 050
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 552	4 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 653	-152 808
Summa finansiella poster		-337 101	-148 322
Resultat efter finansiella poster		698 025	-762 372
Årets resultat		698 025	-762 372
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		698 025	-762 372
Reservering till fond för yttre underhåll		-467 000	-430 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		292 798	1 602 265
Resultat efter fondförändring		523 824	409 893

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	17 299 167	17 751 771
Mark		884 200	884 200
Markanläggningar	Not 7	212 862	255 434
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	871 391	1 012 484
		<u>19 267 620</u>	<u>19 903 889</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 268 120</u>	<u>19 904 389</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		18	2 434
Avräkningskonto HSB Göta		2 622 283	1 437 671
Övriga fordringar	Not 10	71 445	840 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	378 088	364 904
		<u>3 071 834</u>	<u>2 645 610</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>3 071 834</u>	<u>2 645 610</u>
Summa tillgångar		<u>22 339 954</u>	<u>22 549 999</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	618 310	618 310
Fond för yttre underhåll	1 286 887	1 112 685
	<u>1 905 197</u>	<u>1 730 995</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 176 939	10 113 513
Årets resultat	698 025	-762 372
	<u>9 874 964</u>	<u>9 351 141</u>
Summa eget kapital	<u>11 780 161</u>	<u>11 082 136</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 714 193	2 518 064
	<u>4 714 193</u>	<u>2 518 064</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 456 720	6 402 069
Leverantörsskulder	481 072	1 526 803
Skatteskulder	13 062	8 201
Fond för inre underhåll	307 203	291 190
Övriga skulder	Not 13 -117 781	49 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 705 323	671 601
	<u>5 845 600</u>	<u>8 949 799</u>
Summa skulder	<u>10 559 793</u>	<u>11 467 863</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>22 339 954</u>	<u>22 549 999</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	698 025	-762 372
Avskrivningar	636 269	646 304
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 334 294</u>	<u>-116 068</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	758 388	-806 659
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 158 850</u>	<u>1 007 220</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	933 832	84 493
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-817 326
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-817 326</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	250 780	-249 220
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>250 780</u>	<u>-249 220</u>
Årets kassaflöde	1 184 612	-982 053
Likvida medel vid årets början *)	1 437 671	2 419 724
Likvida medel vid årets slut *)	2 622 283	1 437 671

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Markanläggning	1,0
Inventarier	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	5 098 572	4 949 868
Årsavgifter, bostäder	626 214	583 114
Hyror	4 141	0
Elintäkter	130 518	100 910
Övriga intäkter	5 859 445	5 633 892
Bruttoomsättning	-17 940	-17 940
Avsatt till inre fond	5 841 505	5 615 952
Not 2	Driftskostnader	
	649 048	660 266
Fastighetsskötsel och lokalvård	55 469	89 346
Reparationer	223 938	249 809
El	1 001 485	953 224
Uppvärmning	419 259	396 786
Vatten	197 414	206 499
Sophämtning	298 218	322 452
Kabel-TV, internet	183 707	160 395
Övriga avgifter	211 502	204 751
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	302 631	289 167
Förvaltningsarvoden	45 633	127 715
Övriga driftskostnader	3 588 303	3 660 409
Not 3	Övriga externa kostnader	
	12 250	13 125
Extern revisor - BoRevision	41 500	41 500
Medlemsavgifter	53 750	54 625

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	174 972	206 035
Revisorsarvode	7 245	7 140
Sociala kostnader	48 041	53 224
	230 258	266 399
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	5 000	0
	5 000	0
Totalt	235 258	266 399
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	452 604	462 639
Inventarier	141 093	141 093
Markanläggningar	42 572	42 572
	636 269	646 304

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 920 892	29 920 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 920 892	29 920 892
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 169 121	-11 706 482
Årets avskrivningar	-452 604	-462 639
Utgående avskrivningar	-12 621 725	-12 169 121
Utgående bokfört värde	17 299 167	17 751 771
Taxeringsvärde för Rytta 1 & 2		
Byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
Byggnad - lokaler	889 000	889 000
	80 889 000	80 889 000
Mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Mark - lokaler	1 511 000	1 511 000
	39 511 000	39 511 000
Taxeringsvärde totalt	120 400 000	120 400 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	425 722	425 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 722	425 722
Ingående ackumulerade avskrivningar	-170 288	-127 716
Årets avskrivningar	-42 572	-42 572
Utgående avskrivningar	-212 860	-170 288
Bokfört värde	212 862	255 434
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 410 927	593 601
Årets investeringar	0	817 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 410 927	1 410 927
Ingående avskrivningar	-398 443	-257 350
Årets avskrivningar	-141 093	-141 093
Utgående avskrivningar	-539 536	-398 443
Bokfört värde	871 391	1 012 484
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	71 445	23 276
Övriga fordringar	0	817 325
	71 445	840 601
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	378 088	364 904
	378 088	364 904

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	40631216	4,71%	2026-02-28	1 094 785	74 220
SE-Banken Bolån	42865842	1,85%	2025-02-28	2 518 064	53 000
SE-Banken Bolån	42865869	4,71%	2026-02-28	760 564	32 000
SE-Banken Bolån	45953491	4,67%	2024-09-28	4 297 500	4 297 500
SE-Banken Bolån	47528623	4,64%	2026-03-28	500 000	0
				9 170 913	4 456 720
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 714 193
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 924 813
Kortfristig del av långfristig skuld				4 456 720	6 402 069
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 249 220 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				15 649 500	15 649 500
Varav i eget förvar				5 877 500	
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				14 991	18 999
Arbetsgivaravgifter				11 401	13 820
Mervärdesskatt				-164 651	0
Övriga kortfristiga skulder				20 478	17 117
				-117 781	49 936
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				12 644	3 961
Övriga upplupna kostnader				164 810	177 420
Förutbetalda hyror och avgifter				527 869	490 220
				705 323	671 601

Noter**2023-12-31****2022-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Varberg

.....
Angelica Forsaeus.....
Ann-Kjersti Huseby.....
Christoffer Karnhill.....
Kjell Johansson.....
Lars-Erik Wicksell.....
Micael Hagsten.....
Mirja Leppänen**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Sten Wandel
Av föreningen vald revisor.....
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg, org.nr. 749600-0626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg för räkenskapsåret 2023 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Wandel
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Ryttaren i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICAEL HAGSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:38:32



LARS-ERIK WICKSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:15:46



KJELL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:33:04



ANGELICA FORSÆUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:27:42



ANN-KJERSTI HUSEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:57:09



CHRISTOFFER KARNHILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:45:33



MIRJA LEPPÄNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 21:04:22



STEN WANDEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 17:34:25



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:20:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Ryttaren i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEN WANDEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 18:30:51



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:20:58



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.