

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Varbergsryttaren
Org nr: 7696280473





Innehållsförteckning

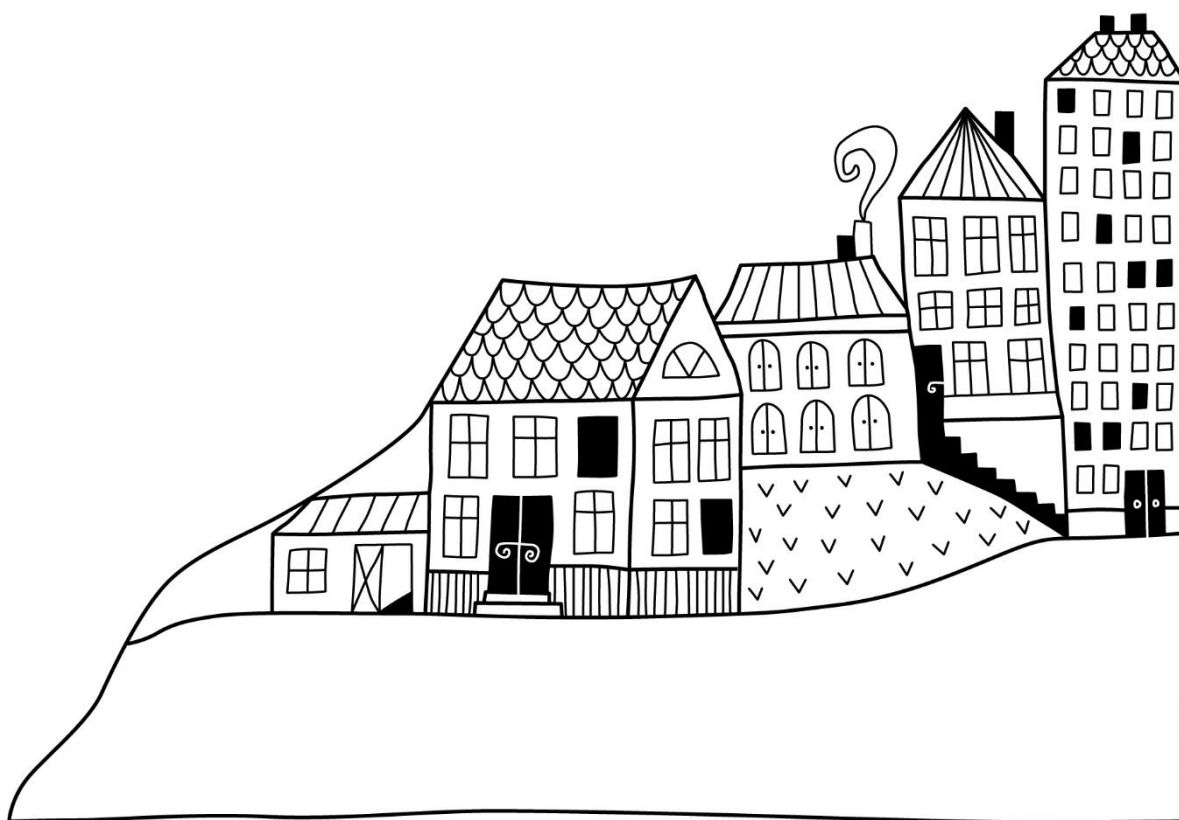
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Varbergsryttaren får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-02.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är lite sämre än förra året p.g.a högre räntekostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 783 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 584 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ryttern 19 i Varbergs Kommun. På fastigheter finns en byggnad med 31 lägenheter samt 1 garage. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Södra Vägen 50-52 i Varberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	8
4 rum och kök	12
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

	Antal
Garage	1

Total tomtarea 2 118 m²

Total bostadsarea 2 629 m²

Total lokalarea 696 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 696 m²

Årets taxeringsvärde 60 771 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 771 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 543 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 207 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 543 tkr (207 kr/m²). Föreningen följer stadgarna med avsättning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tryckstegringspump	2021

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2025	Målning trapphus och träpanel

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Holmström	Ordförande	2025
Lassi Salmivouri	Vice ordförande	2025
Hans-Erik Berntsson	Ledamot	2026
Reine Antonér	Ledamot	2026
Magnus Nilsson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Ljungberg	Suppleant	2025
Sören Johansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tony Ohlsson	Extern revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 800 000 kr på ett av banklånen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 8,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 848 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning* -se notering	2 385 152	2 140 722	1 912 099	1 865 244	1 831 260
Resultat efter finansiella poster*	-199 012	-131 376	-675 525	-712 005	-503 465
Soliditet %*	72	72	72	71	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	91	91	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	848	756	673	660	647
Driftkostnader kr/kvm	216	230	251	249	220
Energikostnad kr/kvm*	137	113	136	116	94
Sparande kr/kvm*	176	196	32	42	81
Skuldsättning kr/kvm* inkl. garage	9 011	9 287	9 322	9 646	9 654
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* exkl. garage	11 397	11 746	11 790	12 200	12 210
Räntekänslighet %*	13	16	18	19	19

* obligatoriska nyckeltal

Nettoomsättning för 2023 och 2024 innehåller även intäkter från övriga ersättningar.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat på -199 012 kr härrör till stora delar på ökade räntekostnader. Föreningen har därför amorterat 800.000 kr på ett av banklånen. Styrelsen fortsätter att se över kostnader och är aktiva i omförhandlingar av banklån.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <150 kr/kvm, medel minus = 151 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde: se ovan.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <6%, normal = 6– 10%,

hög = > 10%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	83 025 000	0	0	2 469 623	–6 158 847	–131 376
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					–131 376	131 376
Reservering underhållsfond				529 952	–529 952	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						–199 012
Vid årets slut	83 025 000	0	0	2 999 575	–6 820 175	–199 012

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat –6 820 175

Årets resultat –199 012

Summa –7 019 187

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Årets fondreservering enligt stadgarna –543 358

Att balansera i ny räkning i kr – 7 562 545

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 385 152	2 140 722
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 433	49 590
Summa rörelseintäkter		2 404 585	2 190 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-718 537	-766 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 284	-303 251
Personalkostnader	Not 6	-59 345	-34 588
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-782 681	-782 681
Summa rörelsekostnader		-1 751 848	-1 887 130
Rörelseresultat		652 738	303 182
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	150 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 388
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 464	4 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-856 213	-592 903
Summa finansiella poster		-851 749	-434 558
Resultat efter finansiella poster		-199 012	-131 376
Årets resultat		-199 012	-131 376



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	108 242 876	109 017 032
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	16 340	24 865
Summa materiella anläggningstillgångar		108 259 215	109 041 896
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		108 309 215	109 091 896
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	9
Övriga fordringar	Not 14	44 782	43 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	85 953	68 690
Summa kortfristiga fordringar		130 735	111 725
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	789 527	1 198 396
Summa kassa och bank		789 527	1 198 396
Summa omsättningstillgångar		920 263	1 310 121
Summa tillgångar		109 229 478	110 402 017



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 025 000	83 025 000
Fond för yttre underhåll		2 999 575	2 469 623
Summa bundet eget kapital		86 024 575	85 494 623
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 820 175	-6 158 847
Årets resultat		-199 012	-131 376
Summa fritt eget kapital		-7 019 187	-6 290 223
Summa eget kapital		79 005 388	79 204 400
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 665 000	20 768 988
Summa långfristiga skulder		9 665 000	20 768 988
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 297 593	10 110 849
Leverantörsskulder	Not 18	23 457	5 125
Skatteskulder	Not 19	15 420	15 420
Övriga skulder	Not 20	7 115	3 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	215 504	291 697
Summa kortfristiga skulder		20 559 089	10 426 331
Summa eget kapital och skulder		109 229 478	110 402 017



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	652 738	303 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	782 681	782 681
Utdelningar		153 388
	1 435 419	1 239 251
Erhållen ränta	4 464	4 957
Erlagd ränta	-856 258	-592 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	583 624	651 263
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-19 010	22 258
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-56 238	1 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	508 376	675 109
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-917 244	-115 592
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-917 244	-115 592
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-408 868	559 517
Likvida medel vid årets början	1 198 396	638 879
Likvida medel vid årets slut	789 527	1 198 396
Kassa och Bank BR	789 527	1 198 396



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 230 224	1 988 532
Hyror, garage	129 600	129 600
Elavgifter	18 114	16 294
Övriga ersättningar	7 214	6 296
Summa nettoomsättning	2 385 152	2 140 722

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag – för 2024: Naturvårdsverket. 2023: elstöd	10 788	30 065
Övriga rörelseintäkter	8 645	4 958
Försäkringsersättningar	0	14 567
Summa övriga rörelseintäkter	19 433	49 590

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-49 578	-131 089
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-7 710	-7 710
Samfällighetsavgifter	-21 981	-70 000
Försäkringspremier	-32 773	-31 085
Kabel- och digital-TV	-14 135	-17 955
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 532	-8 856
Serviceavtal	-12 300	-5 382
Obligatoriska besiktningar	-2 055	-16 426
Förbrukningsinventarier	-11 253	-11 811
Vatten	-138 664	-125 691
Fastighetsel	-107 058	-103 891
Uppvärmning	-209 981	-147 217
Sophantering och återvinning	-93 095	-81 484
Förvaltningsarvode drift	-8 423	-8 013
Summa driftskostnader	-718 537	-766 610

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-121 469	-256 755
IT-kostnader	-2 807	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 038	-22 250
Övriga förvaltningskostnader	-20 083	-11 671
Kreditupplysningar	-1 675	-224
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 956	-6 300
Telefon och porto	-3 448	0
Bankkostnader	-3 808	-6 051
Summa övriga externa kostnader	-191 284	-303 251

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-51 000	-31 000
Sammanträdesarvoden	-1 500	0
Sociala kostnader	-6 845	-3 588
Summa personalkostnader	-59 345	-34 588

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-774 156	-774 156
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 525	-8 525
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-782 681	-782 681

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 492	4 426
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	19
Övriga ränteintäkter	940	512
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 464	4 957

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-856 213	-592 903
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-856 213	-592 903

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	77 028 526	77 028 526
Mark	37 825 000	37 825 000
	114 853 526	114 853 526
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	114 853 526	114 853 526

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 836 494	-5 062 338
	-5 836 494	-5 062 338

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-774 156	-774 156
	-774 156	-774 156

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 610 650	-5 836 494
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	108 242 876	109 017 032
Byggnader	70 417 876	71 192 032
Mark	37 825 000	37 825 000

Taxeringsvärden

Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	771 000	771 000

Totalt taxeringsvärde

	60 000 000	60 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 771 000</i>	<i>48 771 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	42 625	42 625
	42 625	42 625
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 625	42 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-17 760	-9 235
	-17 760	-9 235
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 525	-8 525
	-8 525	-8 525
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-26 285	-17 760
	-26 285	-17 760
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 285	-17 760
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 340	24 865
Varav		
Installationer	16 340	24 865

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag – Ryttdaren Garage	50 000	50 000
Summa andelar i koncernföretag	50 000	50 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	9
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	9

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44 782	43 026
Summa övriga fordringar	44 782	43 026

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 867	32 773
Förutbetalda driftkostnader	5 194	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 656	30 367
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	199
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	219	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 017	5 351
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 953	68 690

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel*	7 442	803 951
Transaktionskonto	782 085	394 445
Summa kassa och bank	789 527	1 198 396

*SBAB

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	29 962 593	21 684 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 648	-915 988
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-19 976 945	
Långfristig skuld vid årets slut	9 665 000	20 768 988

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,88%	2024-02-14	9 994 861,00	-9 194 861,00	800 000,00	0,00
SBAB	3,00%	2025-02-14	0,00	9 194 861,00	0,00	9 194 861,00
Varberg Sparbank	2,86%	2025-10-24	11 009 976,00	0,00	17 244,00	10 992 732,00
SBAB	1,88%	2032-02-12	9 875 000,00	0,00	100 000,00	9 775 000,00
Summa			30 879 837,00	0,00	917 244,00	29 962 593,00

*Räntesatser per 2024-12-31

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 648 kr samt att 19 976 945 ska omförhandlas varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB's lån om 9 194 861 kr och Varberg Sparbanks lån om 10 992 732 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	23 457	5 125
Summa leverantörsskulder	23 457	5 125

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	15 420	15 420
Summa skatteskulder	15 420	15 420

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	5 682	3 240
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Förutbetalda intäkter	1 433	0
Summa övriga skulder	7 115	3 240

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	28 819	28 864
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 316
Upplupna elkostnader	9 219	15 342
Upplupna värmekostnader	22 258	24 781
Upplupna kostnader för renhållning	2 169	1 485
Upplupna revisionsarvoden	24 463	23 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 046	1 041
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 531	190 693
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 504	291 697

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 200 000	32 200 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång byter föreningen bank för ett av banklånen.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Varberg

Bo Holmström

Lassi Salmivouri

Magnus Nilsson

Hans-Erik Berntsson

Reine Antonér

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tony Ohlson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557541994341

Dokument

Årsredovisning Brf Varbergsryttaren 2024
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-19 14:58:47 CET (+0100) av Jane Ekström (JE)
Färdigställt 2025-03-20 09:02:59 CET (+0100)

Initierare

Jane Ekström (JE)
Riksbyggen
jane.ekstrom@riksbyggen.se

Signerare

Bo Holmström (BH)
bse.hlm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Stellan Holmström"
Signerade 2025-03-19 15:47:42 CET (+0100)

Lassi Salmivuori (LS)
lassi@aq.a.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lassi Päiviö Salmivuori"
Signerade 2025-03-19 15:49:13 CET (+0100)

Magnus Nilsson (MN)
cmagnusnilsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Magnus Nilsson"
Signerade 2025-03-19 17:16:20 CET (+0100)

Reine Antoner (RA)
reine_antoner@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "REINE GUNNAR ANTONÉR"
Signerade 2025-03-19 20:28:02 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541994341

Hans-Erik Berntsson (HB)
hanserikberntsson@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS-ERIK GÖRAN BERTSSON"
Signerade 2025-03-19 17:57:21 CET (+0100)*

Tony Ohlsson (TO)
tony.ohlsson@revisorerna.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY OHLSSON"
Signerade 2025-03-20 09:02:59 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisorerna

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varbergsryttaren

Org.nr 769628-0473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varbergsryttaren 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Varbergsryttaren 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 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. De 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.

The logo consists of the letters 'FAR' in a stylized, bold, sans-serif font. The 'F' and 'A' are black, while the 'R' is red.

Revisorerna

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.



Revisorerna

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Bostadsrättsföreningen Varbergsryttaren 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.



Revisorerna

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.

Varberg den 20 mars 2025

Tony Ohlsson
Auktoriserad revisor

FAR