



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
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

2024-01-01--2024-12-31,
föreningens 60:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024
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	Hysesrätt	18 st		305,5 m ²
Garage	Hysesrätt	28 st		571,8 m ²
P-platser	Hysesrätt	87 st		
		251 st		877,3 m ²
Odlingslott		1 st		206 m ²
Totalt		251 st		9 200,3 m ²

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 (2022/2023)

Årets underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- OVK-besiktning
- Energideklaration

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2024-06-03.

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:

- Underhåll av balkonger
- Underhåll av träfönster

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 2024 beslutade man att höja årsavgiften med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja med 5% från och med 2025-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 914 193 kr. Under året har föreningen amorterat 256 720 kr.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 29 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 167 medlemmar. Under året har medlemsantalet i föreningen minskat och vid årets slut hade föreningen 164 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 20 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit

Micael Hagsten	ordförande
Mirja Leppänen	ledamot, vice ordförande
Angelica Forsaeus	ledamot, sekreterare
Axel Bertilsson	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 Angelica Forsaeus, Christoffer Karnhill och Ann-Kjersti Huseby.

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 Kristian Fors 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 071	5 842	5 616	5 413	5 374
Resultat efter finansiella poster, tkr	386	698	-762	-77	396
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	660	628	674		
Skuldsättning kr/kvm	991	1 089	1 059		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 098	1 130	1 099		
Sparande per kvm	169	189	172		
Räntekänslighet, %	1,7	1,8	1,8		
Energikostnad per kvm	201	195	189		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	88	87	88		

Totalytan som används vid beräkning av nyckeltalen är exklusive ytan för odlingslotterna

*) 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	1 286 887	9 176 939	698 025
Avsättning underhåll 2024			559 000	-559 000	
Ianspråk yttre underhåll 2024			-500 296	500 296	
Överföring till balanserat resultat				698 025	-698 025
Årets resultat					385 704
Belopp vid årets slut	618 310	0	1 345 591	9 816 260	385 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	9 816 260
Årets resultat	385 704
	<u>10 201 965</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>10 201 965</u>
	10 201 965

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 345 591 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 070 840	5 841 505
Summa rörelsens intäkter		6 070 840	5 841 505
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 960 639	-3 588 303
Periodiskt underhåll		-500 296	-292 798
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 250	-53 750
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-246 867	-235 258
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-636 724	-636 269
Summa rörelsens kostnader		-5 400 775	-4 806 378
Rörelseresultat		670 065	1 035 127
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 308	18 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 669	-355 653
Summa finansiella poster		-284 361	-337 101
Resultat efter finansiella poster		385 704	698 025
Årets resultat		385 704	698 025
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		385 704	698 025
Reservering till fond för yttre underhåll		-559 000	-467 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		500 296	292 798
Resultat efter fondförändring		327 000	523 824

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 12	Not 6	16 846 108	17 299 167
Mark			884 200	884 200
Markanläggningar		Not 7	170 290	212 862
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	730 298	871 391
			18 630 896	19 267 620
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			18 631 396	19 268 120
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			4 317	18
Avräkningskonto HSB Göta			3 318 681	2 622 283
Övriga fordringar		Not 10	244 003	71 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	466 494	378 088
			4 033 495	3 071 834
Kortfristiga placeringar				
Summa omsättningstillgångar			4 033 495	3 071 834
Summa tillgångar			22 664 891	22 339 954

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		618 310	618 310
Fond för yttre underhåll		1 345 591	1 286 887
		<u>1 963 901</u>	<u>1 905 197</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 816 260	9 176 939
Årets resultat		385 704	698 025
		<u>10 201 965</u>	<u>9 874 964</u>
Summa eget kapital		<u>12 165 865</u>	<u>11 780 161</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 245 409	4 714 193
		<u>6 245 409</u>	<u>4 714 193</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 668 784	4 456 720
Leverantörsskulder		525 523	481 072
Skatteskulder		17 900	13 062
Fond för inre underhåll		322 447	307 203
Övriga skulder	Not 13	52 954	-117 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	666 008	705 323
		<u>4 253 617</u>	<u>5 845 600</u>
Summa skulder		<u>10 499 026</u>	<u>10 559 793</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 664 891</u>	<u>22 339 954</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	385 704	698 025
Avskrivningar	636 724	636 269
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 022 428	1 334 294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-265 263	758 388
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	195 953	-1 158 850
Kassaflöde från löpande verksamhet	953 118	933 832
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-256 720	250 780
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-256 720	250 780
Årets kassaflöde	696 398	1 184 612
Likvida medel vid årets början *)	2 622 283	1 437 671
Likvida medel vid årets slut *)	3 318 681	2 622 283

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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	10,0
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 framåtriktat.

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 1 630 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.

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

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

Årsavgifter, bostäder5 353 5005 098 572

Hyror613 223626 214

Elintäkter22 3584 141

Övriga intäkter99 700130 518

Bruttoomsättning6 088 7815 859 445

Avsatt till inre fond-17 940-17 940

6 070 8405 841 505

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård712 892649 048

Reparationer138 58055 469

El228 005223 938

Uppvärmning1 127 3231 001 485

Vatten449 060419 259

Sophämtning212 022197 414

Kabel-TV, internet295 762298 218

Övriga avgifter204 122183 707

Fastighetsavgift/fastighetsskatt216 340211 502

Förvaltningsarvoden312 675302 631

Övriga driftskostnader63 85845 633

3 960 6393 588 303

Not 3

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision14 75012 250

Medlemsavgifter41 50041 500

56 25053 750

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	185 646	174 972
	Revisorsarvode	7 875	7 245
	Sociala kostnader	53 346	48 041
		<u>246 867</u>	<u>230 258</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	5 000
		<u>0</u>	<u>5 000</u>
	Totalt	<u>246 867</u>	<u>235 258</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	453 059	452 604
	Inventarier	141 093	141 093
	Markanläggningar	42 572	42 572
		<u>636 724</u>	<u>636 269</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
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	-12 621 725	-12 169 121
Årets avskrivningar	-453 059	-452 604
Utgående avskrivningar	-13 074 784	-12 621 725
Utgående bokfört värde	16 846 108	17 299 167
Taxeringsvärde för Ryttern 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	-212 860	-170 288
Årets avskrivningar	-42 572	-42 572
Utgående avskrivningar	-255 432	-212 860
Bokfört värde	170 290	212 862
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 410 927	1 410 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 410 927	1 410 927
Ingående avskrivningar	-539 536	-398 443
Årets avskrivningar	-141 093	-141 093
Utgående avskrivningar	-680 629	-539 536
Bokfört värde	730 298	871 391
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	244 003	71 445
	244 003	71 445
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	466 494	378 088
	466 494	378 088

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	40631216	4,71%	2026-02-28	1 020 565	74 220
SE-Banken Bolån	42865842	1,85%	2025-02-28	2 465 064	2 465 064
SE-Banken Bolån	42865869	4,71%	2026-02-28	728 564	32 000
SE-Banken Bolån	45953491	2,60%	2027-09-28	4 207 500	90 000
SE-Banken Bolån	47528623	4,64%	2026-03-28	492 500	7 500
				8 914 193	2 668 784
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 245 409
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld				2 668 784	4 456 720
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 amortering.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 256 720 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				15 649 500	15 649 500
Varav i eget förvar				5 877 500	5 877 500
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				13 200	14 991
Arbetsgivaravgifter				13 826	11 401
Mervärdesskatt				2 600	-164 651
Övriga kortfristiga skulder				23 328	20 478
				52 954	-117 781
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				9 638	12 644
Övriga upplupna kostnader				163 048	164 810
Förutbetalda hyror och avgifter				493 322	527 869
				666 008	705 323

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Varberg

Angelica Forsaeus	Ann-Kjersti Huseby	Axel Bertilsson
-------------------	--------------------	-----------------

Christoffer Karnhill	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	Fiola Rexhepi BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	---



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttaren i Varberg för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ryttaren i Varberg för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 revisionssed 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Wandel
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ryttdaren i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICAEL HAGSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:25:13



LARS-ERIK WICKSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:58:29



ANGELICA FORSÆUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:54:34



ANN-KJERSTI HUSEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:48:56



CHRISTOFFER KARNHILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 17:16:56



MIRJA LEPPÄNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:46:50



AXEL BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 11:15:47



STEN WANDEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:56:58



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:55:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ryttdaren i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEN WANDEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:56:11



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:54:42



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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.