



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13 med säte i Stockholm org.nr. 769603-5729 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1998-11-11. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryttmästaren 13	2000-12-15	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 879
5	garageplatser	0
Totalt 50 objekt		2 879

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 13 st 2 rok, 20 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ryttmästaren GA:1	G:A	717908-9755		Lekplats med lekanordningar mm

Totalt 1 objekt

Föreningen är delägare i Ryttmästarens samfällighetsförening som förvaltar anläggningssamhälligheten som innebär bland annat att föreningen har gemensamt ansvar för lekparken som finns bakom föreningens fastighet mot Sandelsgatan.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Richard Dahl	Ordförande	2021-06-21	
Per Hjelm	Ledamot	2022-06-19	
Finn-Erik Langeggen	Ledamot	2024-06-17	
Johan Lidner	Ledamot	2023-06-30	2024-06-17
Sofia Ljungstrand	Ledamot	2021-06-21	2024-06-17
Anna Melin	Ledamot	2023-06-30	2024-10-28
Oscar Helleday	Ledamot	2024-06-17	
Eva Madeleine Lawass	Suppleant	2024-06-17	
Sofie Grönqvist	Suppleant	2023-06-30	2024-06-17
Victoria Ström	Suppleant	2024-06-17	

De styrelsemedlemmar som avgick 2024-06-17 gjorde det efter årsstämman 2024-06-11.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Richard Dahl, Per Hjelm, Finn-Erik Langeggen, Oscar Helleday, Victoria Ström och Eva Madeleine Lawass.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Hjelm, Richard Dahl, Finn-Erik Langeggen, Johan Lidner, Sofia Ljungstrand, Anna Melin och Oscar Helleday.

Revisorer har varit: Tomas Ericson, auktoriserad revisor hos Borev Revision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Paula Lindström och Finn Hallbäck, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts från 2024-01-01 med 5%.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan och sker löpande via fastighetsskötare.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan, men har initierat kontakt med Fastum för att under 2025 ta fram en ny underhållsplan.

Målning av yttre fönsterbågar och terrassdörrar till vindsvåningar

Injustering av ventilationssystemet efter tidigare rengöring

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll godkänd efter kompletterande åtgärder

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012-2015	Renovering och målning har skett av fönsterkarmar
2016	Underjordiska sopbehållare införskaffades
2016-2017	Bergvärme installerades
2018	Målning av trapphus
2019	Taken i garagen har isolerats
2019	Fönsterbågarna på baksidan har fått en utvändig ommålning
2020	Skyddsrum är iordningställt enligt föreläggande
2020	Avloppsstammar under fastigheten som ansluter till kommunalt avlopp är genomgångna och upptäcka fel åtgärdade
2020	Nya armaturer i hissarna
2020	Nya portlås och portarna förstärkta mot inbrott
2021	Uppdatering av lampor till LED i trappuppgångar
2021	Takomläggning, byte av takpannor och tjärpapp, även råspont och läkt där det behövdes samt plåtarbeten där det behövdes
2021	Skyddsanordningar på tak enligt gällande lagstiftning
2021	Erbjudande för medlemmar om gemensamt inköp av markiser
2021	Översyn av brandsäkerhet
2021	Radonmätning med godkända värden
2021	Beskärning av träd och buskar och borttagning av döda träd
2021	OVK, Obligatorisk ventilationskontroll utförd
2022	Rengöring av ventilationssystemet
2022	Slutbesiktning av skyddsrum utförd av MSB
2022	Höjning av markplattor utanför nummer 12
2022	Tillhandahållit container för rensning av källarförråd
2022	Genomfört cykelrensning
2023	Stamspolning
2023	Rengöring och injustering av värmesystemet inklusive nya termostater
2023	Ramp ner till cykelförråd intill nummer 10

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Yttre fönsterbågar och balkongdörrar mot gaveln och gatan målas
2025	Underhållsplan med revidering årsvis upphandlad
2025-2026	Utvärdera inför bostadsnära insamling av förpackningsavfall enligt direktiv som gäller från januari 2027

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	62	1	106	196	270
Skuldsättning, kr/kvm	2 129	2 150	1 858	1 876	1 894
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 129	2 150	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	182	169	213	156	92
Årsavgifter, kr/kvm	613	634	584	584	879
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	888	718	683	734	683
Nettoomsättning, tkr	2 064	1 978	1 967	2 114	1 965
Resultat efter finansiella poster, tkr	-804	-826	-727	-1 252	-772
Soliditet, %	83	83	86	86	86

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga löpande underhåll, diverse mindre kostnader mot budget övrigt samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 118 605 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 62 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning från 2025-01-01 med 20%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 822 853	0	0	27 822 853
Upplåtelseavgifter, kr	14 221 480	0	0	14 221 480
Underhållsfond, kr	602 543	0	779 301	1 381 844
S:a bundet eget kapital, kr	42 646 876	0	779 301	43 426 177
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 186 728	-826 113	-779 301	-8 792 142
Årets resultat, kr	-826 113	826 113	-804 101	-804 101
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 012 841	0	-1 583 402	-9 596 243
S:a eget kapital, kr	34 634 035	0	-804 101	33 829 934

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 892 188 kr samt ianspråktagande skett med 112 887 kr, varav 446 094 kr i reservation och 1 969 kr ianspråktagande avser 2023.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 456 967
Årets resultat, kr	-804 101
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 261 068

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-446 094
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 918
Balanseras i ny räkning, kr	-9 596 244

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 063 833	1 977 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	492 679	89 570
Summa Rörelseintäkter		2 556 512	2 067 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 063 636	-1 731 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 782	-56 441
Personalkostnader	Not 6	-109 582	-109 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-871 394	-827 754
Summa Rörelsekostnader		-3 152 394	-2 724 816
Rörelseresultat		-595 881	-657 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	308	383
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-208 528	-168 835
Summa Finansiella poster		-208 220	-168 452
Resultat efter finansiella poster		-804 101	-826 113
Resultat före skatt		-804 101	-826 113
Årets resultat		-804 101	-826 113

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	39 630 896	39 550 139
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	725 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		39 630 896	40 275 139
Summa Anläggningstillgångar		39 630 896	40 275 139

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 451
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	758 382	1 095 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	204 152	172 686
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		962 534	1 269 828
Summa Omsättningstillgångar		962 534	1 269 828

Summa Tillgångar		40 593 430	41 544 968
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 044 332	42 044 332
Fond för yttre underhåll	1 381 844	602 543
Summa Bundet eget kapital	43 426 176	42 646 876

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 792 142	-7 186 728
Årets resultat	-804 101	-826 113
Summa Ansamlad förlust	-9 596 244	-8 012 842

Summa Eget kapital

33 829 932 **34 634 034**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 249 800	4 249 800
Summa Långfristiga skulder		4 249 800	4 249 800

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 880 000	1 940 800
Leverantörsskulder		151 785	223 637
Skatteskulder		7 207	9 753
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	9 496	6 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	465 210	480 605
Summa Kortfristiga skulder		2 513 698	2 661 134

Summa Skulder

6 763 498 **6 910 934**

Summa Eget kapital och skulder

40 593 430 **41 544 968**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -595 881 -657 661

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 871 394 827 754

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 871 394 827 754

Erhållen ränta 308 383

Erlagd ränta -212 135 -151 230

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

63 686 19 245

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -99 262 -1 063

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -83 029 73 669

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -182 291 72 606

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-118 605 91 851

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -227 151 -725 000

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -227 151 -725 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -60 800 841 700

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -60 800 841 700

Årets kassaflöde

-406 556 208 551

Likvida medel vid årets början 1 094 910 886 359

Likvida medel vid årets slut 688 354 1 094 910

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Hushållsel ingår ej.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 765 080	1 681 020
	Hyror garage och parkeringsplatser	132 600	129 600
	Hyror informationsöverföring	144 144	144 144
	Övriga primära intäkter	22 009	22 821
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 063 833	1 977 585
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 063 833	1 977 585

I årsavgiften ingår: Vatten, värme och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	492 679	0
	Övriga sekundära intäkter	0	89 570
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	492 679	89 570

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-150 062	-146 127
	Snö och halk-bekämpning	-25 219	-11 403
	Reparationer	-469 136	-494 840
	Planerat underhåll	-110 918	-1 969
	Försäringsskador	-314 156	-163 649
	EI	-410 718	-396 005
	Vatten	-111 844	-89 480
	Sophämtning	-43 532	-19 350
	Fastighetsförsäkring	-129 910	-121 548
	Kabel-TV och bredband	-147 864	-137 552
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-80 330	-78 485
	Förvaltningsavtalskostnader	-69 947	-70 631
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 063 636	-1 731 039
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 390	-3 842
	Administrationskostnader	-19 190	-15 095
	Extern revision	-18 838	-16 037
	Konstaterad förlust av kundfordran	-42 225	0
	Medlemsavgifter	0	-5 810
	Föreningsverksamhet	-3 803	-8 700
	Övriga förvaltningskostnader	-20 336	-6 957
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-107 782	-56 441
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-90 000	-90 000
	Sociala avgifter	-19 582	-19 582
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-109 582	-109 582
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	213	364
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	95	19
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	308	383

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-208 381	-168 832
	Övriga räntekostnader	-147	-3
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-208 528	-168 835
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 190 089	38 190 089
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 976 414	12 976 414
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	414 842	414 842
	Årets investeringar	952 151	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 533 496	51 581 345
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 031 205	-11 203 451
	Årets avskrivningar	-871 394	-827 754
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 902 599	-12 031 205
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 630 896	39 550 139
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	698 000	698 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	148 698 000	148 698 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 432 000	16 432 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 432 000	16 432 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	725 000	0
	Årets investeringar	0	725 000
	Omklassificering till byggnad	-725 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	725 000

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB		688 354	1 094 910
Övriga fordringar		70 028	781
<i>Summa Övriga fordringar</i>		758 382	1 095 691

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		204 152	172 686
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		204 152	172 686

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,77%	2026-04-30	4 249 800	50 800
Stadshypotek AB	4,3%	2025-01-02	980 000	10 000
Stadshypotek AB	3,93%	2025-02-18	900 000	0
			6 129 800	60 800

Långfristig del	4 199 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 800
Lån som ska konverteras inom ett år	1 880 000
Kortfristig del	1 930 800
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	60 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	243 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,77%	2026-04-30	4 249 800	50 800
Stadshypotek AB	4,3%	2025-01-02	980 000	10 000
Stadshypotek AB	3,93%	2025-02-18	900 000	0
			6 129 800	60 800

Nästa års amortering av långfristig skuld	50 800
Lån som ska konverteras inom ett år	1 880 000
Kortfristig del	1 930 800

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	9 496	6 339
	<i>Summa Övriga skulder</i>	9 496	6 339
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	198 451	179 616
	Upplupna räntekostnader	32 413	36 020
	Övriga upplupna kostnader	234 346	264 969
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	465 210	480 605

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Richard Dahl

Finn-Erik Langeggen

Oscar Melander

Per Hjelm

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

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor, Borev revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13, org.nr 769603-5729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorans ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD DAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:29:12



FINN-ERIK LANGECCEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:38:39



OSCAR MELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 07:37:50



PER HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:55:27



TOMAS ERICSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:45:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ERICSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:44:23

