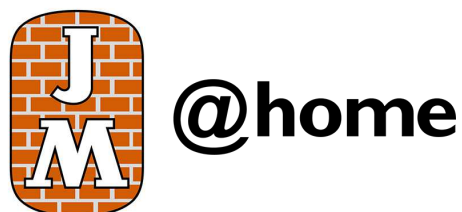


Årsredovisning 2023

Brf Ryttarstugan Västra

769637-7329



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ryttarstugan Västra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaden färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Månstenen 6	2021	Täby kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 6 825 kvm och 3 lokaler om 404 kvm.

Styrelsens sammansättning

Michel Tosu	Ordförande
Anette Pekkonen	Styrelseledamot
Annette Bergström	Styrelseledamot

Camilla Strand	Styrelseledamot	
Cecilia Adilius	Styrelseledamot	Avgått 2023-09-18
Anders Ragvald	Suppleant	
Mathias Burestam	Suppleant	
Mikheil Kapanadze	Suppleant	
Berit Lindekrans	Suppleant	Avgått 2023-09-18

Valberedning

Mathias Welanders
Hanna Svensson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.

Avtal med leverantörer

Teknisk & Ekonomisk förvaltning	JM@Home
Fjärrvärme	E.ON
Elektricitet	Godel
Elnätsavtal	Ellevio
Serviceavtal hissar	Kone
Mätning förbrukning varmvatten	Brunata
Bilpool	Moveabout / OKQ8
Entrémattor	Elis
Styrning fastighetsuppvärmning	Egain

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under 2023 har styrelsen beslutat att ingen höjning av årsavgiften är nödvändig inför 2024.

Styrelsen noterar dock att det finns en osäkerhet i de lån som löper ut och den lokal som är outhyrd. Världsläget är också fortsatt osäkert med hög inflation och krig i Europa vilket gör framtida kostnader svåra att förutse. Styrelsen kommer därför löpande utvärdera föreningens ekonomi och om det krävs kan en höjning ändå beslutas under kommande verksamhetsår.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokaltyp	Yta	Löptid t.o.m.
Butik/kontor	135m ²	Vakant
Restaurang	87m ²	2026-12-31
Deli & Bistro	149m ²	2027-02-28

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 21 oktober 2024 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

I det fall föreningen hyr ut parkeringsplatser till andra än sina egna medlemmar blir föreningen redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Förlängning av avtal med Elis gällande entrémattor tecknades.

Övriga uppgifter

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har uppförts av JM AB (entreprenören) och är ett flerbostadshus i sju-åtta våningar med totalt 89 bostadsrättslägenheter; total boarea ca 6 825 kvm, total biarea ca. 62 kvm och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 371 kvm. Föreningen disponerar över 44 parkeringsplatser och tre MC-platser i garage i gemensamhetsanläggning. Av föreningens p-platser är fem platser försedda med laddbox för elbil.

Svanenmärkning

Byggnaden är svanenmärkt.

Beräknad energiförbrukning

Beräknad energiprestanda (primärenergital) vid normalt brukande och ett normalår är enligt Energideklarationen beräknad till 76 kWh/kvm per år.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykel-, barnvagns- och städrum samt rullstols- och fastighetsförråd. I fastigheten finns också utrymme för källsortering av sopor och extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är efter att förrättning skett under detta verksamhetsår, tillsammans med fastigheten Månstenen 1 (BRF Ryttarstugan Östra), delaktig i gemensamhetsanläggningen Täby Månstenen GA:1 avseende parkeringsgarage med därtill hörande tekniska installationer, innergård, gårdshus, planteringar, belysning, förgårdsmark, ledningar och installationer för hantering av dag-, spill- och dräneringsvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är baserade på antalet parkeringsplatser som fördelats mellan föreningarna. Talen är fastställda till:

Ryttarstugan Västra 44/84

Ryttarstugan Östra 40/84

Övertagandet av förvaltningen av gemensamhetsanläggningen sker när gemensamhetsanläggningen har godkänts vid slutbesiktning och anläggningsbeslutet har registrerats. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening. Avtal för teknisk förvaltning ska tecknas för anläggningen då detta fram tills övertagandet utförts av entreprenören mot ersättning.

Förrättning av gemensamhetsanläggningen utfördes 2023-12-12.

Väsentliga servitut

-Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta fastigheten till förmån för grannfastigheten (BRF Ryttarstugan Östra) för ändamålet ventilationsutrustning.

-Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta fastigheten för utrymningsservitut. Föreningen kommer vice versa att tillförsäkras rätten till utrymningsservitut på grannfastigheten (BRF Ryttarstugan Östra).

-Föreningen kommer att tillförsäkras rätten till underhåll av fasad och takutsprång belastande grannfastigheten (BRF Ryttarstugan Östra).

-Föreningen medger Täby kommun utan ersättning rätt till servitut för allmänna anläggningar som behöver inrymmas på fastigheten om så erfordras och det inte finns ett annat lämpligare alternativ. Separat överenskommelse om servitut ska i sådant fall upprättas. I första hand ska dock alla anläggningar rymmas inom allmän platsmark.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/kvm boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett, alltså 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 154 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	7 452 284	-
Resultat efter fin. poster	-1 108 540	185 469
Soliditet (%)	77	77
Yttre fond	41 442	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	947	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 604	15 714
Skuldsättning per kvm totalyta	13 213	13 306
Sparande per kvm totalyta	157	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	5	-
Energikostnad per kvm totalyta	146	-
Räntekänslighet (%)	16,48	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 462 069 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Samt höga räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	215 713 000	-	-	215 713 000
Upplåtelseavgifter	152 007 000	-	-	152 007 000
Fond, yttre underhåll	0	-	41 442	41 442
Balanserat resultat	0	185 469	-41 442	144 027
Årets resultat	185 469	-185 469	-1 108 540	-1 108 540
Eget kapital	367 905 469	0	-1 108 540	366 796 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	144 027
Årets resultat	-1 108 540
Totalt	-964 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	216 090
Balanseras i ny räkning	-1 180 603
	-964 513

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 452 284	0
Rörelseintäkter	3	364 894	185 469
Summa rörelseintäkter		7 817 178	185 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 092 903	0
Övriga externa kostnader	8	-334 088	0
Personalkostnader	9	-181 853	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 356 584	0
Summa rörelsekostnader		-4 965 428	0
RÖRELSERESULTAT		2 851 749	185 469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 852	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 971 141	0
Summa finansiella poster		-3 960 289	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 108 540	185 469
ÅRETS RESULTAT		-1 108 540	185 469

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	472 603 416	474 960 000
Summa materiella anläggningstillgångar		472 603 416	474 960 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		472 603 416	474 960 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 660	65 917
Övriga fordringar	11	4 259 801	5 588 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	126 169	117 224
Summa kortfristiga fordringar		4 395 630	5 771 324
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 825	10 000
Summa kassa och bank		1 825	10 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 397 455	5 781 324
SUMMA TILLGÅNGAR		477 000 871	480 741 324

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		367 720 000	367 720 000
Fond för yttre underhåll		41 442	0
Summa bundet eget kapital		367 761 442	367 720 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		144 027	0
Årets resultat		-1 108 540	185 469
Summa fritt eget kapital		-964 513	185 469
SUMMA EGET KAPITAL		366 796 929	367 905 469
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	63 974 500	63 974 500
Summa långfristiga skulder		63 974 500	63 974 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	42 524 500	43 275 500
Leverantörsskulder		1 742 299	4 641 007
Skatteskulder		400 470	0
Övriga kortfristiga skulder		262 131	282 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 300 042	662 840
Summa kortfristiga skulder		46 229 442	48 861 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		477 000 871	480 741 324

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 851 749	185 469
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 356 584	0
	5 208 333	185 469
Erhållen ränta	10 852	0
Erlagd ränta	-3 971 141	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 248 044	185 469
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 223 745	-252 412
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 880 913	5 585 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	590 876	5 518 912
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-176 710 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-176 710 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	359 120 000
Upptagna lån	0	107 250 000
Amortering av lån	-751 000	-293 395 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-751 000	172 974 625
ÅRETS KASSAFLÖDE	-160 124	1 783 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 018 478	234 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 858 354	2 018 478

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ryttarstugan Västra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 748 468	0
Hysesintäkter lokaler, moms	236 640	0
Hysesintäkter garage	687 045	0
Hysesintäkter förråd	23 782	0
Deb. fastighetsskatt, moms	19 488	0
Intäkter internet	234 960	0
Intäkter vatten	135 226	0
Intäkter el	343 743	0
Övriga intäkter	7 855	0
Andrahandsuthyrning	15 077	0
Summa	7 452 284	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Intäkter från entreprenör enligt avtal	364 872	185 469
Öres- och kronutjämning	22	0
Summa	364 894	185 469

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 000	0
Fastighetsskötsel	251 922	0
Besiktning och service	50 498	0
Snöskottning	11 596	0
Summa	317 016	0

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	1 800	0
Löpande rep och underhåll installationer	6 420	0
Löpande rep och underhåll hissar	3 710	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	1 513	0
Summa	13 443	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	593 616	0
El laddplatser	6 384	0
Uppvärmning	540 030	0
Vatten	40 336	0
Sophämtning	163 380	0
Summa	1 343 746	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 802	0
Kabel-TV	225 712	0
Gemensamhetsanläggning	49 094	0
Beräknad fastighetsskatt	110 090	0
Summa	418 698	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	66 174	0
Gemensamhetsanläggning	138 530	0
Förbrukningsmaterial	5 077	0
Revisionsarvoden	12 369	0
Ekonomisk förvaltning	105 538	0
Konsultkostnader	6 400	0
Summa	334 088	0

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	139 935	0
Sociala avgifter	41 918	0
Summa	181 853	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående	474 960 000	0
Årets inköp	0	474 960 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	474 960 000	474 960 000

Ackumulerad avskrivning

Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 356 584	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 356 584	0

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	472 603 416	474 960 000
	192 170 220	192 170 220

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	729 146	274 596
Skattekonto	301 837	0
Skattefordringar	1 372 290	3 305 110
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 856 529	2 008 478
Summa	4 259 801	5 588 184

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 887	117 224
Försäkringspremier	15 485	0
Kabel-TV	19 797	0
Summa	126 169	117 224

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2025-10-15	4,504 %	42 524 500	42 900 000
Nordea	2024-10-16	3,74 %	42 524 500	42 900 000
Nordea	2026-10-21	3,70 %	21 450 000	21 450 000
Summa			106 499 000	107 250 000
Varav kortfristig del			0	43 275 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 744 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 675	29 171
Uppvärmning	98 480	0
Utgiftsräntor	331 161	7 392
Styrelsearvode	105 000	13 365
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	4 199
Förutbetalda avgifter/hyror	583 735	573 713
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	1 300 042	662 840

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	107 250 000	107 250 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tillträde av lokal 2, Smakbaren under januari månad. Aval ska tecknas för förvaltning av gemensamhetsanläggning. JM inkommer med offerter till styrelserna i föreningarna samt utför överlämning under mars månad.

Underskrifter

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Michel Tosu
Ordförande

Anette Pekkonen
Styrelseledamot

Anette Bergström
Styrelseledamot

Camilla Strand
Styrelseledamot

Anders Ragnvald
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF RYTTARSTUGAN VÄSTRA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Michel Tosu

Michel Tosu

2024-05-26 15:14:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ritva Anette Pekkonen

Anette Pekkonen

2024-05-25 08:40:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNETTE BERGSTRÖM

Annette Bergström

2024-05-25 10:24:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Marina Strand

Camilla Strand

2024-05-26 16:39:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS RAGVALD

Anders Ragvald

2024-05-25 14:36:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2024-05-26 16:47:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra, org.nr 769637-7329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-05-26 16:47:54 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH	Datum
Ella Bladh	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post