



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 85 kr/kvm	 Investeringsbehov 244 kr/kvm	 Skuldsättning 0 kr/kvm
 Räntekänslighet 0 %	 Energikostnad 209 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 526 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Ryttartorpet i Norrk.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
85 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
244 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
0 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
0 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
209 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
526 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ryttartorpet i Norrk. med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0960 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryttartorpet 3+5	1950-01-01	1950
Ryttartorpet 3Samtax	1950-01-01	1950

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	348
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 474
48	p-platser	0
Totalt 114 objekt		4 822

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 36 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Camilla Gillberg	Ordförande	2023-12-07	
Bengt Alm	Ledamot	2022-12-08	2023-12-31
Linnea Wissting	Ledamot	2022-12-08	
Christer Sandberg	Ledamot	2022-12-08	
Klas Landebro	Ledamot	2022-12-08	
Johan Nordström	Ledamot	2022-12-08	
Fridha Andrén	Ledamot	2024-01-01	
Oskar Salomon	HSB Ledamot	2023-01-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Gillberg, Linnea Wissting, Christer Sandberg, Klas Landebro och Johan Nordström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Sandberg, Camilla Gillberg, Klas Landebro och Johan Nordström.

Revisorer har varit: Mathias Göransson med Conny Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingaliil Sandberg (sammankallande) och Fredric Almgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-07.

Föreningen har haft en extra stämma 2024-03-05 för att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-10-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Uppgradering av föreningens två tvättstugor och torkrum. Båda tvättstugorna har fått två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare.

Torkrummen har försetts med nya och bättre torklinor och befintliga fläktars luftflöde har optimerats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Byte till säkerhetsdörrar, byte av låssystem, installation av postboxar.
2012	48 st källardörrar byttes ut, resterande källardörrar målades. Väggar och golv i källare målades.
2013	2013 Byte av undercentral. Utökning av P-platser.
2014	2014 Relining av källarstammar Hagagatan 18. Målning av takfötter, entrétak och balkongtak.
2015	Relining av källarstammar Hagagatan 14 och 16.
2016	Förbättringar av utemiljön.
2017	Målnings-dränering och asfaltsarbeten.
2018	Målning entrétak och sockel.
2020	Byte av all el i allmänna utrymmen. Målning torkrum och källarfönster.
2023	Byte av värme kulvertar mellan husen
2023	Eon har uppgraderat fjärrvärmenätet

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

- Byggnation av ett mijöhus planeras innan 2027.
- Under året 24/25 är flera arbeten i olika omfattningar inplanerade:
 - Reparationer av tegelfasad där behov föreligger inklusive omputsning av samtliga ytor.
 - Åtgärder rörande entrédörrar med tillhörande byggnation i samtliga trappuppgångar.
 - Målning av golv och väggar i källarutrymmen.
 - Ventilationskontroll (OVK).
- Under året 25/26 är några arbeten i olika omfattningar inplanerade:
 - Dräneringsledningar för samtliga hus.
 - Renovering och reparationer av balkongplattorna av betong.
 - Diverse mindre målningsarbeten på enskilda dörrar på fastigheten.
 - Taktvätt
- Året 26/27 har också några arbeten i olika omfattningar inplanerade:
 - Byte av stuprör och hängrännor för samtliga hus.
 - Byte av avloppstammar för samtliga lägenheter.
 - Byte av kablage för bredband.
 - Diverse målningar av mindre omfattning på balkonger och entréer.
- Under året 27/28 är i huvudsak ett arbete av större omfattning inplanerad:
 - Målning invändigt av samtliga trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	85	111	116	123	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	757	799	841	884
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	757	799	841	884
Räntekänslighet, %	0	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	209	186	166	162	0
Årsavgifter, kr/kvm	526	480	455	455	455
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	84	86	0
Totala intäkter, kr/kvm	572	523	501	490	0
Nettoomsättning, tkr	2 658	2 445	2 323	2 302	2 294
Resultat efter finansiella poster, tkr	101	314	342	135	267
Soliditet, %	96	64	65	63	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnader och totala intäkter) har inte räknats ut för år 2019/2020.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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).

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.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	179 080	0	0	179 080
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 685 374	0	-48 250	4 637 124
S:a bundet eget kapital, kr	4 864 454	0	-48 250	4 816 204
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 908 283	313 510	48 250	3 270 043
Årets resultat, kr	313 510	-313 510	101 179	101 179
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 221 793	0	149 429	3 371 222
S:a eget kapital, kr	8 086 247	0	101 179	8 187 426

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 13 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 250 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 221 793
Årets resultat, kr	101 179
Reservation till underhållsfond, kr	-13 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 371 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 371 222

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 657 522	2 444 554
Övriga rörelseintäkter	3	101 143	78 621
Summa rörelseintäkter		2 758 665	2 523 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 857 207	-1 594 500
Övriga externa kostnader	5	-243 265	-201 574
Underhåll enligt plan	6	-61 250	0
Personalkostnader och arvoden	7	-219 458	-122 223
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-248 706	-220 677
Summa rörelsekostnader		-2 629 887	-2 138 973
Rörelseresultat		128 778	384 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 292	55 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 891	-126 028
Summa finansiella poster		-27 599	-70 692
Resultat efter finansiella poster		101 179	313 510
Årets resultat		101 179	313 510
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		101 179	313 510
Reservering till fond yttre underhåll		-13 000	-51 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		61 250	0
Överskott		149 429	262 510

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 197 860	6 409 227
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	399 564	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	43 262	63 229
Summa materiella anläggningstillgångar		6 640 687	6 472 456
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 641 187	6 472 956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 484	2 240
Övriga fordringar		10 723	79 952
Avräkningskonto HSB Östra		687 441	857 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	142 084	87 655
Summa kortfristiga fordringar		880 733	1 027 251
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000 000	5 204 538
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	5 204 538
Summa omsättningstillgångar		1 880 733	6 231 789
SUMMA TILLGÅNGAR		8 521 920	12 704 745

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		179 080	179 080
Fond för yttre underhåll		4 637 125	4 685 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 816 205	4 864 455
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 270 043	2 908 283
Årets resultat		101 179	313 510
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 371 222	3 221 793
Summa eget kapital		8 187 426	8 086 247
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	0	3 649 289
Leverantörsskulder		45 775	620 864
Aktuella skatteskulder		10 787	8 204
Övriga skulder	16	0	52 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	277 932	287 997
Summa kortfristiga skulder		334 494	4 618 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 521 920	12 704 745

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	101 179	313 510
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	248 706	220 677
Kassaflöde från löpande verksamhet	349 885	534 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 445	-22 220
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-634 716	617 678
Kassaflöde från löpande verksamhet	-308 276	1 129 646
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-416 937	-581 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-3 649 289	-204 016
Årets kassaflöde	-4 374 502	344 380
Likvida medel vid årets början	6 061 942	5 717 563
Likvida medel vid årets slut	1 687 441	6 061 942

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 1 245 259 kr.

2 Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	2 353 844	2 146 147
Hyror	322 536	303 245
Hysesbortfall	-23 658	-5 338
Intäkter konsumtionsavgift	4 800	500
Summa nettoomsättning	2 657 522	2 444 554
3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Andrahandsuthyningar	5 934	4 830
Överlåtelseavgift	16 330	11 543
Bonus	2 000	3 000
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	76 879	59 248
Övriga rörelseintäkter	101 143	78 621

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	167 071	62 023
Elavgifter	107 817	113 580
Uppvärmningsavgifter	731 876	625 432
Vatten och avlopp	168 649	155 739
Sophämtning	66 694	65 290
Försäkringar	58 041	67 148
Arrendeavgifter	28 293	30 966
Kabel-tv	118 415	118 312
Fastighetsskötsel	296 616	245 494
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	112 900	110 317
Övriga kostnader	835	199
Summa driftskostnader	1 857 207	1 594 500
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	15 750	10 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	152 819	133 628
Övriga förvaltningskostnader	22 821	10 823
Konsultarvoden	0	4 779
Medlemsavgift HSB	25 220	25 220
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	525
Möteskostnader	4 517	4 263
Överlåtelseavgift	17 088	12 086
Underhållsplan	5 051	0
Summa övriga externa kostnader	243 265	201 574
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	61 250	0
Summa underhåll enligt plan	61 250	0
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	96 320	64 472
Arvode vicevärd	38 100	28 617
Arvode föreningsvald revisor	4 030	4 014
Övriga arvoden	35 700	0
Kostnadsersättningar	3 000	3 000
Sociala avgifter	42 308	22 120
Summa personalkostnader och arvoden	219 458	122 223

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 918 766	13 337 516
Ingående anskaffningsvärde mark	92 000	92 000
Årets investering byggnader	0	581 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 010 766	14 010 766
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 601 539	-7 400 829
Årets avskrivningar	-211 366	-200 710
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 812 906	-7 601 539
Utgående redovisat värde	6 197 860	6 409 227
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	674 000	674 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	347 000	347 000
Totalt taxeringsvärde	55 821 000	55 821 000
Fastighetsbeteckning: Ryttartorpet 3 och 5		
9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	416 937	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-17 372	0
Utgående redovisat värde	399 564	0
10 Inventarier, verktyg och installationer	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	99 836	99 836
Utgående anskaffningsvärde	99 836	99 836
Ingående avskrivningar enligt plan	-36 607	-16 639
Årets avskrivningar	-19 967	-19 968
Utgående avskrivning enligt plan	-56 574	-36 607
Utgående redovisat värde	43 262	63 229

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 084	87 655
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 084	87 655
13 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	0
Länsförsäkringar bank	0	5 204 538
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	5 204 538

14 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Stadshypotek AB	4,709 2024-02-24	0	484 010
Stadshypotek AB	4,709 2024-02-24	0	1 525 171
Stadshypotek AB	4,709 2024-02-24	0	655 281
Stadshypotek AB	4,709 2024-02-24	0	984 827
		0	3 649 289
Nästa års amortering beräknas uppgå till		0	204 016
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		0	3 445 273
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0	0
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		0	6 906 000
Summa ställda säkerheter		0	6 906 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		0	204 016
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		0	3 445 273
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	3 649 289
16 Övriga skulder		2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt		0	30 027
Lagstadgade sociala avgifter		0	22 118
Summa övriga kortfristiga skulder		0	52 145

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	0	4 296
Förutbetalda hyror och avgifter	211 921	198 529
Förutbetalda hyresintäkter	17 354	3 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 657	79 510
Avtalsplacerade betalningar	0	2 214
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	277 932	287 997

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Camilla Gillberg

Christer Sandberg

Linnea Wissting

Johan Nordström

Klas Landebro

Fridha Andrén

Oskar Salomon

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mathias Göransson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ryttartorpet i Norrköping, org.nr. 725000-0960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttartorpet i Norrköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 augusti 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Ryttartorpet i Norrköping för räkenskapsåret 20230901–20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mathias Göransson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Ryttersörpet i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA GILLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 12:11:59



FRIDHA ANDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 09:33:03



LINNEA WISSTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 14:03:19



KLAS LANDEBRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 21:17:23



OSKAR SALOMON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 10:00:46



CHRISTER SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 10:03:22



JOHAN NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 19:28:54



MATHIAS GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 09:37:56



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 10:41:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Ryttersörpet i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATHIAS GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 09:37:35



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 10:41:09



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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