Årsredovisning Brf Ryttmästaren 1
2025-01-01 - 2025-12-31



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 med säte i SOLNA org.nr. 769604-4309 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryttmästaren 1	2001-06-15	1969
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 795
4	lägenheter (hyresrätt)	281
Totalt 84 objekt		**6 076**

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 2 rok, 42 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Johannesson	Ordförande	2023-05-26	
Gunilla Thyni	Ledamot	2014-05-08	
Jonas Hintze	Ledamot	2015-05-22	
Camilla Engberg	Ledamot	2023-05-26	
Urban Sjöström	Ledamot	2020-06-24	
Åsa Brännström	Ledamot	2023-05-26	
Sven Björklund	Suppleant	2023-05-26	2025-05-21
Linnea Johansson	Suppleant	2025-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Johannesson, Gunilla Thyni, Jonas Hintze och Linnea Johansson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sven Björklund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 16 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 2% 2025 och ska höjas med 5% från 1/1 2026

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Tidigare genomförda större åtgärder och genomfört underhåll

År - Byggnadsdel - Åtgärd
2003 - Fasad - Fasad putsades och målades om
2003 - Tvättstuga - Renovering
2003 - Tak - Taken byttes ut
2003 - Balkong - Balkonger byggdes ut och glasades in
2006 - Byggnad - Bytte ut undercentral- vattenburen centralvärme genom fjärrvärme
2007 - Byggnad - Tilläggsisolering av vind
2008 - Trädgård - Nya murar, rabatter, lekpark och gräsmattor
2012 - Byggnad - Upprustning av entréer invändigt
2013 - Byggnad - PCB sanering av trapphus och entrédörrar
2016 - Byggnad - Renovering av badrum och gästtoaletter hyresrätter
2016 - Byggnad - Omfattande stamspolning

2017 - Byggnad - Byte till LED belysning på alla våningsplan
2017 - Byggnad - Upprustning av entréer utvändigt
2017 - Byggnad - Byte av passersystem
2018 - Balkong - PCB Sanering och byte av fönster och dörrar på samtliga balkonger
2019 - Byggnad - Renovering av vissa hyresrätter
2019 - Trädgård - Byte av utebelysning
2019 - Hiss - Byte av hissar
2019 - Trapphus - Byte till LED belysning på alla våningsplan
2019 - Tak - Takrenovering
2020 - Källare - Byte av belysning i källare och förråd
2021 - Källare - Målning av tak och väggar JEv 5
2021 - Trädgård - Underhållsmålning räcken
2021 - Byggnad - Byte fläktar och styrenheter ventilationssystem
2021 - Källare - Byte till branddörrar
2021 - Byggnad - Stamspolning
2022 - Tvättstuga - Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp utbytta
2023 - Trädgård - Sandlåda renoverad
2023 - Byggnad - Ett avloppsrör utbytt efter en i övrigt positiv besiktning
2023 - Byggnad - Bauersystem för tillvatten installerat
2024 - Byggnad - Byte belysning i driftsutrymmen och byte till LED-lampor i allmänna utrymmen.
2024 - Källare - Besiktning av skyddsrum och renovering/upprustning till godkänd standard
2024 - Hiss - Byte av hissmotorn i trean och översyn av hissmotorn i femman
2024 - Byggnad - Utbyte brandvarnare i samtliga lägenheter och i allmänna utrymmen
2025 - Byggnad - Besiktning av stammar samt stamspolning
2025 - Byggnad - Ersatt rör med hål i avsloppsstammarna i trean
2025 - Byggnad - Rat-Exx råttstopp installerad i trean
2025 - Trädgård - Upprustning av lekplats
2025 - Trädgård - Slipning och oljning av befintliga utemöbler

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	209	170	214	117	212
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	222	201	182	190	204
Årsavgifter, kr/kvm	706	693	646	568	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	742	726	689	638	701
Nettoomsättning, tkr	4 511	4 412	4 131	3 871	3 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	-410	-348	-172	-597	15
Soliditet, %	99	98	98	99	99

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökande driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 393 613kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 209 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från 2026-01-01 .

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	43 416 308	0	0	43 416 308
Upplåtelseavgifter, kr	31 613 978	0	0	31 613 978
Underhållsfond, kr	307 478	0	-244 584	62 894
S:a bundet eget kapital, kr	**75 337 764**	**0**	**-244 584**	**75 093 180**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 452 724	-348 010	244 584	-14 556 149
Årets resultat, kr	-348 010	348 010	-410 112	-410 112
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-14 800 734**	**0**	**-165 528**	**-14 966 261**
S:a eget kapital, kr	**60 537 030**	**0**	**-410 112**	**60 126 919**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 408 000 kr samt ianspråktagande skett med 652 584kr

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	-14 556 149
Årets resultat, kr	-410 112
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-14 966 261**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-408 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	470 894
Balanseras i ny räkning, kr	**-14 903 367**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 510 675	4 412 328
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa Rörelseintäkter		**4 510 675**	**4 412 328**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 049 567	-3 994 838
Övriga externa kostnader	Not 4	-143 293	-96 072
Personalkostnader	Not 5	-184 146	-184 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-726 561	-726 561
Summa Rörelsekostnader		**-5 103 567**	**-5 002 086**
Rörelseresultat		**-592 892**	**-589 758**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		182 977	242 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198	-272
Summa Finansiella poster		**182 779**	**241 748**
Resultat efter finansiella poster		**-410 112**	**-348 010**
Resultat före skatt		**-410 112**	**-348 010**
Årets resultat		**-410 112**	**-348 010**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	52 215 853	52 942 415
Summa Materiella anläggningstillgångar		**52 215 853**	**52 942 415**
Summa Anläggningstillgångar		**52 215 853**	**52 942 415**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-331	1 102
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 054 317	2 161 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	346 918	414 680
Summa Kortfristiga fordringar		**2 400 903**	**2 577 592**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		6 400 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**6 400 000**	**6 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**8 800 903**	**8 577 592**
Summa Tillgångar		**61 016 757**	**61 520 007**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 030 286	75 030 286
Fond för yttre underhåll		62 894	307 478
Summa Bundet eget kapital		**75 093 180**	**75 337 764**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 556 149	-14 452 724
Årets resultat		-410 112	-348 010
Summa Ansamlad förlust		**-14 966 262**	**-14 800 734**
Summa Eget kapital		**60 126 918**	**60 537 030**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		272 298	244 241
Skatteskulder		10 231	13 064
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	19 029	87 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	588 281	638 026
Summa Kortfristiga skulder		**889 839**	**982 976**
Summa Skulder		**889 839**	**982 976**
Summa Eget kapital och skulder		**61 016 757**	**61 520 007**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-592 892	-589 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	726 561	726 561
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**726 561**	**726 561**
Erhållen ränta	260 141	138 068
Erlagd ränta	-198	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**393 613**	**274 599**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 119	-19 908
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-93 138	-512 864
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-101 256**	**-532 772**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**292 356**	**-258 173**
Årets kassaflöde	**292 356**	**-258 173**
Likvida medel vid årets början	**8 160 764**	**8 418 937**
Likvida medel vid årets slut	**8 453 121**	**8 160 764**

Dokument-ID 09222115557570101588 Signerat AJ, GT, ÅB, CE, JH1, US, JH2

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattning
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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

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 möte 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.

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. . **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 877 812	3 801 948
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	213 528	213 528
	Hyror bostäder	399 984	383 204
	Övriga primära intäkter	19 351	13 648
	Summa Bruttoomsättning	**4 510 675**	**4 412 328**
	Summa Nettoomsättning	**4 510 675**	**4 412 328**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-626 147	-957 965
	Snö och halk-bekämpning	-51 509	-109 813
	Reparationer	-293 408	-244 859
	Planerat underhåll	-955 142	-652 584
	El	-211 648	-185 855
	Uppvärmning	-827 084	-812 977
	Vatten	-307 809	-224 859
	Sophämtning	-172 572	-161 954
	Fastighetsförsäkring	-185 904	-176 266
	Kabel-TV och bredband	-260 305	-276 282
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-144 816	-136 920
	Övriga driftkostnader	-13 225	-54 505
	Summa Driftskostnader	**-4 049 567**	**-3 994 838**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 972	-20 556
	Administrationskostnader	-35 588	-23 832
	Extern revision	-22 375	-21 000
	Medlemsavgifter	-5 773	-5 681
	Föreningsverksamhet	-1 486	-1 362
	Övriga förvaltningskostnader	-60 099	-23 642
	Summa Övriga externa kostnader	**-143 293**	**-96 072**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-147 000	-143 252
	Sociala avgifter	-37 146	-41 364
	Summa Personalkostnader	**-184 146**	**-184 616**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-595 892	-595 892
	Avskrivning på markanläggning	-130 669	-130 669
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-726 561**	**-726 561**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 185 803	44 185 803
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 604 000	19 604 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 613 381	2 613 381
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**66 403 184**	**66 403 184**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-13 460 769	-12 734 208
	Årets avskrivningar	-726 561	-726 561
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 187 331**	**-13 460 769**
	Utgående redovisat värde	**52 215 853**	**52 942 415**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**136 000 000**	**136 000 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	29 438 603	29 438 603
	Varav i eget förvar	-29 438 603	-29 438 603
	Ställda säkerheter	**0**	**0**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 053 121	2 160 764
	Övriga fordringar	1 196	1 046
	Summa Övriga fordringar	**2 054 317**	**2 161 810**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	153 163	230 327
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 755	184 353
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**346 918**	**414 680**

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	19 029	87 645
	Summa Övriga skulder	**19 029**	**87 645**

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	384 026	390 981
	Övriga upplupna kostnader	204 255	247 045
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**588 281**	**638 026**

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-02-13.
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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1

Org.nr 769604-4309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Dokument-ID 09222115557570781491 Signerat JH

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 för år 2025 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 Revisorns 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Dokument-ID 09222115557570781491 Signerat JH

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Johannesson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 08:53:48

Gunilla Thyni
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 19:50:34

Åsa Brännström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 11:32:00

Camilla Engberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 09:58:55

Jonas Hintze
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 09:44:10

Urban Sjöström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 17:44:40

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:31:41

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:31:08

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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