Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra

769637-7329

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

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.

✔ **Signerat** 2025-05-23 17:48:52 UTC **Oneflow ID** 10862761 **Page** 3 / 22

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-11 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

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.

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 samt hyreslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Månstenen 6. Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 6 825 kvm och 3 lokaler om 378 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

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.

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 4 / 22

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är 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

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.

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

Entreprenören garanterar hyresintäkten i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

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.

Under år 2024 har årsavgifterna varit oförändrade.

Styrelsens sammansättning

Annette Bergström	Ordförande
Lennart Lindgren	Sekreterare
Fredrik Fries	Kassör
Anders Ragvald	Ledamot
Karl Johan Hällström	Ledamot
Göran Björk	Suppleant
Karin Eduards	Suppleant
Mathias Burestam	Suppleant

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 5 / 22

Mikheil Kapanadze Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Mathias Welander, Hanna Svensson, Zeena Alani

Firmateckning

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

Revisorer

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie Huvudansvarig Ella Bladh

Styrelsemöte och föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Bilpool	Moveabout / OKQ8
Elektricitet	Godel
Elnätsavtal	Ellevio
Entrémattor	Elis Texil
Fjärrvärme	Täby Miljövärme
Mätning förbrukning varmvatten	Brunata
Serviceavtal hissar	Kone
Styrning fastighetsuppvärmning	Egain
Teknisk förvaltning	JM@Home
Eknomisk förvaltning	JM@Home
Sophämtning	Prezero
Vatten	Roslags Vatten
Säkerhetslösningar	Widesec
Brandskydd	Protektia Brandskydd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Världsekonomin tyngdes under 2024 av geopolitiska spänningar och ökad protektionism och den tog inte fart trots vissa positiva tecken. I Sverige följdes den sjunkande inflationen av penningpolitiska lättnader i form av att Riksbanken sänkte styrräntan flera gånger under året. Lägre styrränta innebar att bankerna erbjöd lägre räntor, vilket bl.a. gagnade föreningen när den la om en del av sina lån. Samtidigt ökade kostnaderna för el, värme, vatten och avlopp kraftigt, vilket påverkade föreningens ekonomi negativt. Det kan förväntas att priserna för dessa varor kommer att stiga ytterligare under det kommande året.

Ekonomi

Omläggning av lån som resulterat i förmånligare lånevillkor.

Rättsprocess pågår mot hyresgäst i Lokal 3 som ej betalat hyra och som har hållit verksamheten stängd sedan sommaren 2024.

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC Oneflow ID 10862761 Page 6 / 22

Förändringar i avtal

Nytt avtal för Ekonomisk förvaltning tecknat med JM@Home.

Övriga uppgifter

Föreningen fick beviljat bygglov för inglasning av balkonger som tidigare nekats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

✔ **Signerat** 2025-05-23 17:48:52 UTC **Oneflow ID** 10862761 **Page** 7 / 22

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 724 126	7 452 284	-
Resultat efter fin. poster	-2 194 060	-1 108 540	185 469
Soliditet (%)	77	77	77
Yttre fond	257 532	41 442	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	937	947	-
Årsavgifternas avdel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	82,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 508	15 604	15 714
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 132	13 213	13 306
Sparande per kvm totalyta, kr	38	157	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	91	74	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	67	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	5	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	146	-
Räntekänslighet (%)	16,55	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 399 088 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.

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

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 8 / 22

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet och de höga räntekostnaderna. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är i linje med dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt kassaflöde då räntorna på de bundna lånen beräknas att omförhandlas till lägre nivåer.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	215 713 000	-	-	215 713 000
Upplåtelseavgifter	152 007 000	-	-	152 007 000
Fond, yttre underhåll	41 442	-	216 090	257 532
Balanserat resultat	144 027	-1 108 540	-216 090	-1 180 603
Årets resultat	-1 108 540	1 108 540	-2 194 060	-2 194 060
Eget kapital	**366 796 929**	**0**	**-2 194 060**	**364 602 870**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 180 603
Årets resultat	-2 194 060
Totalt	**-3 374 662**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	216 090
Balanseras i ny räkning	-3 590 752
	-3 374 662

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

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 9 / 22

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 724 126	7 452 284
Övriga rörelseintäkter	3	11 169	364 894
Summa rörelseintäkter		**7 735 295**	**7 817 178**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 752 724	-2 092 903
Övriga externa kostnader	8	-285 623	-334 088
Personalkostnader	9	-134 521	-181 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 356 584	-2 356 584
Summa rörelsekostnader		**-5 529 452**	**-4 965 428**
RÖRELSERESULTAT		**2 205 844**	**2 851 749**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 891	10 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 401 794	-3 971 141
Summa finansiella poster		**-4 399 903**	**-3 960 289**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 194 060**	**-1 108 540**
ÅRETS RESULTAT		**-2 194 060**	**-1 108 540**

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 10 / 22

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	470 246 832	472 603 416
Summa materiella anläggningstillgångar		**470 246 832**	**472 603 416**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**470 246 832**	**472 603 416**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		398 071	9 660
Övriga fordringar	12	3 699 272	4 259 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	167 415	126 169
Summa kortfristiga fordringar		**4 264 758**	**4 395 630**
Kassa och bank			
Kassa och bank		75	1 825
Summa kassa och bank		**75**	**1 825**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 264 833**	**4 397 455**
SUMMA TILLGÅNGAR		**474 511 665**	**477 000 871**

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 11 / 22

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		367 720 000	367 720 000
Fond för yttre underhåll		257 532	41 442
Summa bundet eget kapital		**367 977 532**	**367 761 442**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 180 603	144 027
Årets resultat		-2 194 060	-1 108 540
Summa fritt eget kapital		**-3 374 662**	**-964 513**
SUMMA EGET KAPITAL		**364 602 870**	**366 796 929**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	63 692 875	63 974 500
Summa långfristiga skulder		**63 692 875**	**63 974 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	42 149 000	42 524 500
Leverantörsskulder		2 029 062	1 742 299
Skatteskulder		220 180	400 470
Övriga kortfristiga skulder		188 658	262 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 629 021	1 300 042
Summa kortfristiga skulder		**46 215 921**	**46 229 442**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**474 511 665**	**477 000 871**

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 12 / 22

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**2 205 844**	**2 851 749**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 356 584	2 356 584
	4 562 428	**5 208 333**
Erhållen ränta	1 891	10 852
Erlagd ränta	-4 401 794	-3 971 141
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**162 524**	**1 248 044**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-484 683	1 223 745
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	361 979	-1 880 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**39 820**	**590 876**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-657 125	-751 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-657 125**	**-751 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-617 305**	**-160 124**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 858 354**	**2 018 478**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 241 049**	**1 858 354**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 13 / 22

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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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	120 år

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 1 630 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.

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 14 / 22

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 748 468	5 748 468
Hyresintäkter lokaler	398 631	236 640
Hyresintäkter garage	705 399	687 045
Hyresintäkter förråd	25 200	23 782
Deb. fastighetsskatt, moms	35 667	19 488
Intäkter internet	234 960	234 960
Intäkter vatten	175 549	135 226
Intäkter el	235 640	343 743
Gemensamhetsanläggning	147 253	0
Övriga intäkter	9 300	7 855
Andrahandsuthyrning	8 059	15 077
Summa	**7 724 126**	**7 452 284**

I årsavgiften ingår avgift för bostad, tv, bredband och telefoni samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkter från entreprenör enligt avtal	0	364 872
Vidarefakturering av kostnader	10 777	22
Försäkringsersättning	392	0
Summa	**11 169**	**364 894**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 000
Fastighetsskötsel	246 985	251 922
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	13 882	0
Besiktning och service	80 540	50 498
Brandskydd	14 843	0
Väderprognosstyrning	4 683	0
Snöskottning	10 291	11 596
Summa	**371 223**	**317 016**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll lokaler	3 979	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	2 303	1 800
Löpande rep och underhåll installationer	6 246	6 420
Löpande rep och underhåll hissar	8 526	3 710
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	11 997	1 513
Summa	**33 050**	**13 443**

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 15 / 22

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	711 705	593 616
El laddplatser	17 865	6 384
Uppvärmning	471 306	540 030
Vatten	337 673	40 336
Sophämtning	182 015	163 380
Summa	**1 720 564**	**1 343 746**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 815	33 802
Ersättning medlem/hyresgäst	4 237	0
Kabel-TV	35 424	225 712
Bredband, TV och telefoni	217 767	0
Gemensamhetsanläggning	222 553	49 094
Beräknad fastighetsskatt	110 090	110 090
Summa	**627 887**	**418 698**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	87 075	66 174
Gemensamhetsanläggning	0	138 530
Förbrukningsmaterial	0	5 077
Juridiska kostnader	3 741	0
Revisionsarvoden	67 428	12 369
Ekonomisk förvaltning	114 411	105 538
Konsultkostnader	12 967	6 400
Summa	**285 623**	**334 088**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	139 935
Sociala avgifter	29 521	41 918
Summa	**134 521**	**181 853**

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 16 / 22

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 401 141	3 970 536
Övriga räntekostnader	653	605
Summa	**4 401 794**	**3 971 141**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	474 960 000	474 960 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**474 960 000**	**474 960 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 356 584	0
Årets avskrivning	-2 356 584	-2 356 584
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 713 168**	**-2 356 584**
Utgående restvärde enligt plan	**470 246 832**	**472 603 416**
I utgående restvärde ingår mark med	*192 170 220*	*192 170 220*
Taxeringsvärde byggnad	203 200 000	203 200 000
Taxeringsvärde mark	63 809 000	63 809 000
Summa	**267 009 000**	**267 009 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	729 146	729 146
Skattekonto	111 528	301 837
Skattefordringar	1 617 625	1 372 290
Klientmedelskonto hos Ekonomisk förvaltare	1 240 974	1 856 529
Summa	**3 699 272**	**4 259 801**

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 17 / 22

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 092	22 985
Försäkringspremier	15 949	15 485
Bredband	19 797	19 797
Upplupen vattenintäkt	98 577	67 902
Summa	**167 415**	**126 169**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2024-10-16	3,74 %	0	42 524 500
Nordea	2025-10-15	4,504 %	42 149 000	42 524 500
Nordea	2026-10-21	3,70 %	21 450 000	21 450 000
Nordea	2026-10-21	2,620 %	21 121 438	0
Nordea	2027-10-20	2,710 %	21 121 437	0
Summa			105 841 875	106 499 000
Varav kortfristig del			**42 149 000**	**42 524 500**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 368 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71	113 675
El	95 410	0
Uppvärmning	0	98 480
Utgiftsräntor	756 826	331 161
Styrelsearvode	105 000	105 000
Uppl kostn renhållningsavg	2 892	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	600 831	583 735
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	**1 629 021**	**1 300 042**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	107 250 000	107 250 000

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 18 / 22

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning samt höjning av avgift för el och varmvatten.

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 19 / 22

Underskrifter

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

_____

Anette Bergström
Ordförande

_____

Lennart Lindgren
Styrelseledamot

_____

Anders Ragvald
Styrelseledamot

_____

Karl Johan Hällström
Styrelseledamot

_____

Fredrik Fries
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

_____

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Signerat 2025-05-23 17:48:52 UTC
Oneflow ID 10862761 Page 20 / 22

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

BRF RYTTARSTUGAN VÄSTRA Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2025-05-23 13:44:58 UTC*

Undertecknare Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNETTE BERGSTRÖM

Annette Bergström
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2025-05-23 12:14:22 UTC*

Undertecknare Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK FRIES

Fredrik Fries
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2025-05-23 09:19:53 UTC*

Undertecknare Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sune Lennart Lindgren

Lennart Lindgren
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2025-05-23 09:28:54 UTC*

Undertecknare Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS RAGVALD

Anders Ragvald
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2025-05-23 10:59:29 UTC*

Undertecknare Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Johan Hällström

Karl Johan Hällström
Ledamot

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-23 17:48:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

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 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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. 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 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 2024 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.

Signerat 2025-05-23 17:48:24 UTC Oneflow ID 10864005 Page 2 / 4

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

Signerat 2025-05-23 17:48:24 UTC Oneflow ID 10864005 Page 3 / 4

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-23 17:48:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post