Årsredovisning 2025

Brf Ryttarstugan Västra

769637-7329

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ryttarstugan Västra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

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

Underskrifter ..... **s. 17**

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

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.

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

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.

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

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

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

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

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.

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	2028-04-30
Restaurang	87m^2	2026-12-31
Deli & Bistro	149m^2	Upphört (ny hyresgäst flyttar in 2026)

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

Styrelsens sammansättning

Sune Lennart Lindgren	Ordförande
Anders Ragvald	Styrelseledamot
Cicki Jarneberg	Styrelseledamot
Fredrik Fries	Styrelseledamot
Göran Björk	Styrelseledamot
Mathias Burestam	Suppleant
Mikheil Kapanadze	Suppleant
Karin Eduards	Suppleant
Erik af Ugglas	Suppleant

Valberedning

Annette Bergström & Anette Pekkonen

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	Borev Revision AB
Borev Revision AB	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Avtal med leverantörer

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

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 4%.

Omläggning av lån som resulterat i förmånliga lånevillkor.

Rättsprocess pågick mot hyresgäst i Lokal 3 som inte betalat hyra och som hållit verksamheten stängd sedan sommaren 2024. Föreningen har tagit en kostnad i form av kundförlust på 755 tkr, vilket framgår av not 8. Styrelsen har under 2026 tecknat avtal med ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 156 839	7 724 126	7 452 284	-
Resultat efter fin. poster	-1 553 393	-2 194 060	-1 108 540	185 469
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	473 622	257 532	41 442	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	983	937	947	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,9	82,7	82,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 398	15 508	15 604	15 714
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 039	13 132	13 213	13 306
Sparande / kvm totalyta, kr	104	38	157	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	97	91	74	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	58	67	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	42	5	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	191	146	-
Räntekänslighet (%)	15,74	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 520 968 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till förlusten är att avskrivningar belastar resultatet. 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 har även tagit en kundförlust på 755 tkr.

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	215 713 000	-	-	215 713 000
Upplåtelseavgifter	152 007 000	-	-	152 007 000
Fond, yttre underhåll	257 532	-	216 090	473 622
Balanserat resultat	-1 180 603	-2 194 060	-216 090	-3 590 752
Årets resultat	-2 194 060	2 194 060	-1 553 393	-1 553 393
Eget kapital	**364 602 870**	**0**	**-1 553 393**	**363 049 477**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 590 752
Årets resultat	-1 553 393
Totalt	**-5 144 145**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	216 090
Balanseras i ny räkning	-5 360 235
	-5 144 145

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

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 156 840	7 724 126
Övriga rörelseintäkter	3	182 474	11 169
Summa rörelseintäkter		**8 339 313**	**7 735 295**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 765 173	-2 752 724
Övriga externa kostnader	8	-1 171 207	-285 623
Personalkostnader	9	-148 647	-134 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 356 584	-2 356 584
Summa rörelsekostnader		**-6 441 611**	**-5 529 452**
RÖRELSERESULTAT		**1 897 702**	**2 205 844**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 693	1 891
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 456 788	-4 401 794
Summa finansiella poster		**-3 451 095**	**-4 399 903**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 553 393**	**-2 194 060**
ÅRETS RESULTAT		**-1 553 393**	**-2 194 060**

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	467 890 248	470 246 832
Summa materiella anläggningstillgångar		**467 890 248**	**470 246 832**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**467 890 248**	**470 246 832**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 208	398 071
Övriga fordringar	11	1 815 561	3 699 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	224 504	167 415
Summa kortfristiga fordringar		**2 051 273**	**4 264 758**
Kassa och bank			
Kassa och bank		991 009	75
Summa kassa och bank		**991 009**	**75**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 042 282**	**4 264 833**
SUMMA TILLGÅNGAR		**470 932 530**	**474 511 665**

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		367 720 000	367 720 000
Fond för yttre underhåll		473 622	257 532
Summa bundet eget kapital		**368 193 622**	**367 977 532**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 590 752	-1 180 603
Årets resultat		-1 553 393	-2 194 060
Summa fritt eget kapital		**-5 144 145**	**-3 374 662**
SUMMA EGET KAPITAL		**363 049 477**	**364 602 870**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	62 707 437	63 692 875
Summa långfristiga skulder		**62 707 437**	**63 692 875**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	42 383 938	42 149 000
Leverantörsskulder		1 191 939	2 029 062
Skatteskulder		142 435	220 180
Övriga kortfristiga skulder		4 847	188 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 452 457	1 629 021
Summa kortfristiga skulder		**45 175 616**	**46 215 921**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**470 932 530**	**474 511 665**

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 897 702**	**2 205 844**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 356 584	2 356 584
	4 254 286	**4 562 428**
Erhållen ränta	5 693	1 891
Erlagd ränta	-3 456 788	-4 401 794
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**803 191**	**162 524**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 488 852	-484 683
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 275 242	361 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 016 801**	**39 820**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4	0
Amortering av lån	-750 504	-657 125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-750 500**	**-657 125**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 266 301**	**-617 305**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 241 049**	**1 858 354**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 507 349**	**1 241 049**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ryttarstugan Västra är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 bredband, 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 920 863	5 748 468
Hyresintäkter lokaler	539 558	398 631
Hyresintäkter garage	702 722	705 399
Hyresintäkter förråd	24 850	25 200
Deb. fastighetsskatt, moms	23 625	35 667
Intäkter internet	234 960	234 960
Intäkter varmvatten	216 290	175 549
Intäkter el	337 634	235 640
Gemensamhetsanläggning	151 088	147 253
Övriga intäkter	3 780	9 300
Andrahandsuthyrning	1 470	8 059
Summa	**8 156 840**	**7 724 126**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	474	10 777
Intäkt från entreprenör ej moms	182 000	0
Försäkringsersättning	0	392
Summa	**182 474**	**11 169**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 000	0
Städning	81 372	0
Fastighetsskötsel	276 720	246 985
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	15 940	13 882
Besiktning och service	63 088	80 540
Brandskydd	20 557	14 843
Väderprognosstyrning	18 876	4 683
Trädgårdsarbete	50 586	0
Snöskottning	5 987	10 291
Summa	**536 126**	**371 223**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll lokaler	0	3 979
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	3 255	2 303
Löpande rep och underhåll installationer	0	6 246
Löpande rep och underhåll hissar	3 284	8 526
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	27 702	11 997
Summa	**34 241**	**33 050**

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	782 130	729 570
Uppvärmning	459 323	471 306
Vatten	280 498	337 673
Sophämtning	223 914	182 015
Summa	**1 745 865**	**1 720 564**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 728	37 815
Ersättning medlem/hyresgäst	0	4 237
Bredband	261 185	253 191
Gemensamhetsanläggning	37 938	222 553
Beräknad fastighetsskatt	110 090	110 090
Summa	**448 941**	**627 887**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	122 742	87 075
Förbrukningsmaterial	4 146	0
Juridiska kostnader	74 333	3 741
Befarade förluster på hyres/avgifts/kundfordran	755 902	0
Revisionsarvoden	80 626	67 428
Ekonomisk förvaltning	99 444	114 411
Konsultkostnader	34 014	12 967
Summa	**1 171 207**	**285 623**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 670	105 000
Sociala avgifter	30 977	29 521
Summa	**148 647**	**134 521**

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	474 960 000	474 960 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	474 960 000	474 960 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 713 168	-2 356 584
Årets avskrivning	-2 356 584	-2 356 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 069 752	-4 713 168
Utgående restvärde enligt plan	467 890 248	470 246 832
I utgående restvärde ingår mark med	*192 170 220*	*192 170 220*
Taxeringsvärde byggnad	214 600 000	203 200 000
Taxeringsvärde mark	51 766 000	63 809 000
Summa	**266 366 000**	**267 009 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	182 000	729 146
Skattekonto	117 221	111 528
Skattefordringar	0	1 617 625
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	650 340	1 240 974
Räntebärande klientmedelskonto	866 000	0
Summa	**1 815 561**	**3 699 272**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 335	131 669
Städning	14 843	0
Försäkringspremier	16 988	15 949
Bredband	35 338	19 797
Summa	**224 504**	**167 415**

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2025-10-15	4,504 %		42 149 000
Nordea	2026-10-21	3,70 %	21 450 000	21 450 000
Nordea	2028-10-18	2,63 %	20 886 750	
Nordea	2030-10-16	2,97 %	20 886 750	
Nordea	2026-10-21	2,62 %	20 933 938	21 121 438
Nordea	2027-10-20	2,71 %	20 933 937	21 121 437
Summa			105 091 375	105 841 875
Varav kortfristig del			**42 383 938**	**42 149 000**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 091 375 kr.

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

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	90 285	95 410
Uppvärmning	84 506	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	71
Utgiftsräntor	481 587	756 826
Löner	105 000	105 000
Uppl kostn renhållningsavg	3 812	2 892
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	634 276	600 831
Beräknat revisionsarvode	20 000	35 000
Summa	**1 452 457**	**1 629 021**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	107 250 000	107 250 000

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Täby

Sune Lennart Lindgren
Ordförande

Anders Ragvald
Styrelseledamot

Cicki Jarneberg
Styrelseledamot

Fredrik Fries
Styrelseledamot

Göran Björk
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borev Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

SyZNo711zg-ByMVim1kfx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 09:02

SENT BY OWNER:
Ekonomerna JM@home • 11.05.2026 12:10

DOCUMENT ID:
ByMVim1kfx

ENVELOPE ID:
SyZNo711zg-ByMVim1kfx

DOCUMENT NAME:
ÅR 2025 Brf Ryttarstugan Västra, för signering.pdf
19 pages

SHA-512:
e75311696688f8b4e31b607afaf7380db31f2d6cb3e541b
c8cab76640e8a725ea6097409aebea13882a195491d9b
aa5ef9456c6aa4208a6fd1d26f0f6a0f3070

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Sune Lennart Lindgren**	**Signed**	**11.05.2026 12:45**	**eID**	**Swedish BankID**
lennart.lindgren@ryttarstuganvastra.se	Authenticated	11.05.2026 12:44	Low	IP: 78.69.144.62
2. **ANDERS RAGVALD**	**Signed**	**11.05.2026 12:58**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.ragvald@ryttarstuganvastra.se	Authenticated	11.05.2026 12:57	Low	IP: 90.231.95.184
3. **Cicki Marie-Lucie Jarneberg**	**Signed**	**11.05.2026 17:32**	**eID**	**Swedish BankID**
cicki.jarneberg@ryttarstuganvastra.se	Authenticated	11.05.2026 13:50	Low	IP: 90.130.53.103
4. **FREDRIK FRIES**	**Signed**	**11.05.2026 20:14**	**eID**	**Swedish BankID**
fredrik.fries@ryttarstuganvastra.se	Authenticated	11.05.2026 20:05	Low	IP: 78.73.174.109
5. **GÖRAN BJÖRK**	**Signed**	**12.05.2026 02:29**	**eID**	**Swedish BankID**
goran.bjork@ryttarstuganvastra.se	Authenticated	12.05.2026 02:19	Low	IP: 108.20.210.6
6. **Tomas Ericson**	**Signed**	**12.05.2026 09:02**	**eID**	**Swedish BankID**
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	12.05.2026 08:59	Low	IP: 78.72.116.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 maj 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

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

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

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

HkPINEJkMI-HJOU4EkJMI

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

_____
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

HkPINEJkMI-HJOU4EkJMI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 09:03

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 11.05.2026 12:49

DOCUMENT ID:
HJOU4EkJMl

ENVELOPE ID:
HkPINEJkMl-HJOU4EkJMl

DOCUMENT NAME:
Brf Ryttarstugan Västra - Revisionsberättelse 2025 - digital sign.pdf
2 pages

SHA-512:
33ae0066a7dd2a935674f88b8d37b6a3e8e848f1a893e324f8dac3f19268112b781d196f316bed2a53e6d65a80a2bcd00947df84dd100f9deec3573538674455

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	Signed	12.05.2026 09:03	eID	Swedish BankID
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	12.05.2026 09:03	Low	IP: 78.72.116.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed