



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Ryttmästaren i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ryttmästaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6088 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-11.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ryttmästaren 15	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförskringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	64
131	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 909
Totalt 132 objekt		6 973

Föreningens lägenheter fördelas på: 9st 1 rok, 78st 2 rok, 31st 3 rok, 12st 4 rok och 1st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Lilja	Ordförande	2024-03-11	
Karin Gustavsson	Ledamot	2022-03-14	
Cecilia Bothén	Ledamot	2016-03-08	
Anders Stenberg	Ledamot	2025-03-06	
Perdes Hushmand	Ledamot	2018-03-08	
Efraim Sandgren	Ledamot	2024-03-11	
Felicia Linné	Ledamot	2023-03-03	
Erika Ståhl	Ledamot	2023-03-03	2024-10-09
Lovisa Magdalena Uhlander	Suppleant	2023-03-03	2025-03-06
Filip Enman Lindgren	Suppleant	2025-03-06	
Magdalena Okrajni	Suppleant	2023-03-03	2025-03-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Lilja, Karin Gustavsson och Efraim Sandgren
Suppleanter: Filip Enman-Lindgren och Felicia Westberg-Tolantino, Felicia avgick i maj pga flytt från föreningen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Gustavsson, Cecilia Bothén, Lena Lilja och Felicia Linné.

Revisorer har varit: Sara Håkansson med Jan Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingrid Andersson Kjellsdotter (sammankallande) samt Vickie Angelica Hedgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-25. På stämman deltog 22 personer, varav 17 röstberättigade, inga fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

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

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

Underhållsplanen uppdaterades i maj 2025.

Styrelsen har förlängt avtalet med Sydsverige Entreprenad AB samt gjort en inventering av våra trädgårdar tillsammans med Mark & Miljö och inväntar en åtgärdsplan från dem.
Vi har också genomfört en el inventering med HSB som projektledare för att ta fram en åtgärdsplan och upphandlingsunderlag. I skrivande stund inväntar vi anbud gällande de åtgärder som ska göras.

De senaste 15 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Renovering av övernattningsrum
2014	Renovering av föreningslokal
2015	Postboxar installerade i samtliga entreér
2015	Samtliga lägenhetsdörrar utbyta till säkerhetsdörrar
2018	Installation av fibernät
2019	Takomläggning
2019	Installation dusch i övernattningslägenhet
2023	Relining samtliga köks- och avloppsstammar
2024	OVK
2025	Elinventering gällande föreningens elinstallationer

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

Årtal	Åtgärd
2026	Röntgen av kallvatten-, varmvatten- & värme-rör för bättre förståelse av skick.
2026	Åtgärder av föreningens elinstallationer
2027	Nytt inpasseringssystem

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 27 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	121	33	152	195	230
Skuldsättning, kr/kvm	3 374	3 423	3 093	2 268	2 304
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 405	3 455	3 122	2 289	2 325
Räntekänslighet, %	4	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	247	241	226	187	183
Årsavgifter, kr/kvm	955	911	879	868	855
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	983	940	901	882	870
Nettoomsättning, tkr	6 826	6 359	6 134	6 055	5 967
Resultat efter finansiella poster, tkr	-221	-686	294	470	392
Soliditet, %	26	26	29	36	34

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 möta 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. I beräkningen ingår bredbandsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader, ytterligare vattenskador samt att resultatet har påverkats av kostnader för planerat underhåll på ca 168.000kr.

Även om räntekostnaderna gått ner något så är de fortsatt på en högre nivå än tidigare, på de lån som omförhandlades under 2025.

Likviditeten är fortfarande god och för att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 5%.

Vi jobbar kontinuerligt med att reglera våra avgifter och få ner kostnaderna genom att se över/omförhandla våra avtal och arbeta med underhållsplanen så kommande underhåll görs i rätt tid och på bästa sätt.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	172 965	0	0	172 965
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 351 754	0	62 175	3 413 929
S:a bundet eget kapital, kr	3 524 719	0	62 175	3 586 894
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 083 368	-686 492	-62 175	5 334 701
Årets resultat, kr	-686 492	686 492	-221 485	-221 485
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 396 876	0	-283 660	5 113 216
S:a eget kapital, kr	8 921 595	0	-221 485	8 700 110

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 167 825 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 396 876
Årets resultat, kr	-221 485
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	167 824
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 113 215

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 113 215

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 825 674	6 532 581
Övriga intäkter	Not 3	29 662	24 794
Summa Rörelseintäkter		6 855 336	6 557 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 184 091	-5 298 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 341	-151 270
Personalkostnader	Not 6	-180 381	-140 722
Avskrivningar		-894 689	-913 777
Summa Rörelsekostnader		-6 475 502	-6 504 212
Rörelseresultat		379 834	53 163
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 544	3 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 864	-743 603
Summa Finansiella poster		-601 320	-739 655
Resultat efter finansiella poster		-221 485	-686 492
Resultat före skatt		-221 485	-686 492
Årets resultat		-221 485	-686 492

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	30 323 494	31 218 183
Summa Materiella anläggningstillgångar		30 323 494	31 218 183

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		30 323 994	31 218 683
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		0	5 722
Avräkningskonto hos HSB samt skattekonto	Not 9	2 652 228	2 153 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	464 832	474 961
Summa Kortfristiga fordringar		3 117 060	2 634 309

Kassa och bank

Kassa och bank		624	1 240
Summa Kassa och bank		624	1 240

Summa Omsättningstillgångar		3 117 684	2 635 549
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		33 441 678	33 854 232
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 965	172 965
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 413 929	3 351 754
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 586 894	3 524 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 334 701	6 083 368
Årets resultat		-221 485	-686 492
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 113 215	5 396 876
Summa Eget kapital		8 700 109	8 921 595

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 770 345	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 770 345	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 757 150	23 867 195
Leverantörsskulder		65 673	134 911
Skatteskulder		24 933	18 581
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	21 000	21 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 102 468	890 110
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 971 224	24 932 637
Summa Skulder		24 741 569	24 932 637
Summa Eget kapital och skulder		33 441 678	33 854 232

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	379 834	53 163
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	894 689	913 777
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	894 689	913 777
Erhållen ränta	3 414	5 007
Erlagd ränta	-604 046	-766 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	673 891	205 186
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 192	68 910
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	147 813	-355 249
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	157 006	-286 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	830 897	-81 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 391 155
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 391 155
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-339 700	2 299 300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-339 700	2 299 300
Årets kassaflöde	491 197	-173 008
Likvida medel vid årets början	2 079 368	2 252 376
Likvida medel vid årets slut	2 570 565	2 079 368

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 484 212	6 175 456
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	117 000	48 750
	Hyror lokaler	88 056	86 500
	Hyror förbrukningsbaserad	9 528	9 528
	Hyror informationsöverföring	0	68 250
	Övriga primära intäkter	148 791	164 437
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 847 587	6 552 921
	Hyresbortfall	-21 913	-20 340
	<i>Summa</i>	-21 913	-20 340
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 825 674	6 532 581

I årsavgiften ingår värme och vatten. Bredbandsavgiften aviseras separat.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	26 651	0
	Övriga sekundära intäkter	3 011	24 794
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	29 662	24 794

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 013 838	-888 048
	Snö och halk-bekämpning	-47 862	-42 448
	Reparationer	-221 634	-239 900
	Planerat underhåll	-167 825	0
	Försäkringsskador	0	-332 779
	El	-250 987	-264 425
	Uppvärmning	-983 345	-963 430
	Vatten	-488 745	-454 978
	Sophämtning	-129 410	-141 949
	Fastighetsförsäkring	-136 588	-129 270
	Kabel-TV och bredband	-150 464	-149 945
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-229 324	-217 250
	Förvaltningsavtalskostnader	-249 348	-332 788
	Tomträttsavgäld	-1 104 560	-1 104 560
	Övriga driftkostnader	-10 162	-36 675
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 184 091	-5 298 443

Tomträttsavtalet med Malmö stad, förnyades 2020-01-01 och gäller t.o.m. 2029-12-31.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 125	0
	Administrationskostnader	-72 804	-69 526
	Extern revision	-20 450	-15 300
	Konsultkostnader	-54 962	-7 219
	Medlemsavgifter	-54 780	-54 780
	Föreningsverksamhet	-2 091	1 050
	Övriga förvaltningskostnader	-7 129	-5 495
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-216 341	-151 270

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-98 850
	Revisionsarvode	-8 820	-8 595
	Övriga arvoden	-11 760	-480
	Sociala avgifter	-42 201	-32 797
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-180 381	-140 722
Not 7	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 203 960	31 192 688
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 120 000	3 120 000
	Årets investeringar	0	12 011 272
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	46 323 960	46 323 960
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 105 777	-14 192 000
	Årets avskrivningar	-894 689	-913 777
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 000 466	-15 105 777
	<i>Byggnader</i>	30 323 494	31 218 183
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	321 000	288 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	27 000	84 000
	<i>Summa</i>	157 348 000	145 372 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 252 000	24 252 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 252 000	24 252 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 9	Avräkningskonto hos HSB samt skattekonto	2025-08-31	2024-08-31
-------	--	------------	------------

Avräkningskonto hos HSB samt skattekonto

Avräkningskonto HSB	2 569 941	2 078 128
Skattekonto	82 287	75 498
<i>Summa Avräkningskonto hos HSB samt skattekonto</i>	2 652 228	2 153 626

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 390	1 260
Övriga förutbetalda kostnader-serviceavtal, tv, bredband, försäkring	463 442	473 701
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	464 832	474 961

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	3 413 929	3 351 754
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	3 413 929	3 351 754

Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,94%	2025-09-30	7 331 150	114 700
Swedbank Hypotek AB	2,58%	2027-06-23	7 770 345	0
Stadshypotek	2,8%	2025-11-06	2 561 000	52 000
Stadshypotek	2,78%	2026-04-22	5 865 000	60 000
			23 527 495	226 700

Långfristig del	7 770 345
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 757 150
Kortfristig del	15 757 150
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	226 700
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	906 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 22 393 995 kr.

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	21 000	21 000
	Övriga kortfristiga skulder	0	840
	Summa Övriga skulder	21 000	21 840

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	536 326	507 277
	Upplupna räntekostnader	78 017	77 199
	Övriga upplupna kostnader- arvode, el, värme, vatten	488 125	305 634
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 102 468	890 110

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den xx-xx-xxxx
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.

Lena Lilja Ordförande	Efraim Sandgren
Perdes Hushmand	Karin Gustavsson
Anders Stenberg	Felicia Linné
Cecilia Bothén	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Sara Håkansson Av föreningen vald revisor	
Valon Gashi BoRevision Av HSB riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ryttmästaren i Malmö, org.nr. 746000-6088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttmästaren i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ryttmästaren i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Håkansson
Av föreningen vald revisor

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.