

Årsredovisning för

BRF Ryrsjön Nr 1

763000-2983

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ryrsjön Nr 1, 763000-2983, med säte i Lilla Edet, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Brf Ryrsjön nr 1 bildades 1974 och registrerades 1974-10-29. Föreningen har sitt säte i Lilla Edet.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1977-03-07. Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-17.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fuxerna 6:139, Lilla Edets kommun.
Den totala bostadsytan uppgår till 7 635 kvm och lokalytan till 618 kvm.

Föreningen består av 99 lägenheter fördelade på 35 st radhus, 24 st treor och 40 st tvåor.
Därutöver finns 3 st förrådshus, 1 st samlingslokal samt 58 st garage.

Uppgift om bostadsyta per lägenhetstyp:

2 r o k	61,5 kvm
3 r o k	71,0 kvm
3 r o k	72,5 kvm
4 r o k	98,5 kvm

Uppgift om andelstal per lägenhetstyp:

2 r o k	0,805%
3 r o k	0,930%
3 r o k	0,950%
4 r o k	1,290%

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.
Taxeringsvärdet uppgår till 70 392 000 kr varav 53 591 000 kr byggnadsvärde.

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Almega och i Bostadsrätterna.
Föreningen har el-avtal med Vattenfall.
Föreningen anlitar Concentra Revision AB för biträde med upprättande av årsbokslut och konsultationer i redovisnings- och skattefrågor.

Personal

Föreningen har under året haft en anställd fastighetsskötare.
Därutöver har föreningen haft timanställd fastighetsskötare vid behov.

Föreningsinformation mm

Information till medlemmarna lämnas via nyhetsbrevet Bigårdsnytt.

Medlemsaktiviteter

Våra vår- och höststäddagar genomfördes med korvgrillning och fika.

Inom föreningen har ideella krafter startat upp olika aktiviteter, t ex gemensamma fikastunder, i syfte att öka gemenskapen inom föreningen och dess medlemmar.

Styrelse mm

Föreningens styrelse under verksamhetsåret:

Lars-Göran Andersson	ordförande
Charlotte Dahlström-Eriksson	vice ordförande
Arne Karlsson	ledamot
Ann-Louise Jakobsson	ledamot
Henric Sandbeck	ledamot
Deniz Yildiz	ledamot
Rasmus Andersson	ledamot
Daniel Cornerliusson	suppleant
Goran Handzic	suppleant
Anette Aronsson	suppleant

Föreningens revisorer har varit:

Lena Gustafsson	auktoriserad revisor, Concentra Revision AB
Madelene Barkman	förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning har varit Birgitte Martinson (sammankallande), Arne Jahn och Priko Leinonen.

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Göran Andersson, Charlotte Dahlström-Eriksson, Arne Karlsson och suppleanterna Daniel Corneliusson och Goran Handzic.

Styrelsen har under året hållit 7 styrelsemöten.

Föreningens firma har förutom av styrelsen tecknats av Lars-Göran Andersson, Charlotte Dahlström-Eriksson och Deniz Yildiz, två i förening.

Ordinarie föreningsstämman hölls 2024-06-30 i Bikupan vid vilken 22 röstberättigade deltog.

Medlemsinformation

Under året har medlemsförändring skett i 13 st (f å 10 st) bostadsrättslägenheter.

Antal medlemmar i föreningen uppgår per balansdagen 31 december till 122 st (f å 122 st).

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, kkr *)	6 970	6 541	6 032	5 920	5 870
Rörelseresultat, kkr	538	467	-134	565	-141
Resultat efter fin. poster, kkr *)	-194	-176	-549	227	-498
Eget kapital, kkr	7 157	7 351	7 528	8 077	7 849
-Varav underhållsfond. kkr	2 368	2 313	2 258	2 203	2 148
Balansomslutning, kkr	28 191	29 095	29 505	30 029	30 524
Soliditet % *)	25	25	26	27	26
Taxeringsvärde, kkr	70 392	70 392	70 392	66 816	66 816
Årsavgiftsnivå per kvm för bostäder, kr/kvm *)	835	771	720	700	690
Sparande per kvm *)	138	194	194	206	240
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta, kr *)	2 528	2 595	2 662	2 730	2 797
Räntekänslighet *)	3	3,4%	3,7%	3,9%	4,1%
Energikostnad per kvm, kr/kvm *)	248	221	203	188	168
Årsavgifter i % av totala rörelseintäkter *)	88,8%	88,1%	90,4%	90,0%	87,1%

*) Obligatoriska nyckeltal. För definitioner se under not redovisningsprinciper.

Nyckeltal/kvm beräknas med utgångspunkt i 7 635 kvm bostadsrättsyta om ej annat anges. Med anledning av nya rekommendationer vad gäller nyckeltal har översikt av vad som klassificeras som årsavgift gjorts. Jämförelsesiffrorna ovan har räknats om för att öka jämförbarheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation & underhållsåtgärder

Föreningen har fortsatt arbetet med målning av huskroppar med gul färg, totalt tre st huskroppar har färdigställts under året. Utbyte av vissa frånluftsvärmepumpar i 4:or. Stambyte i 4 lägenheter i samband med åtgärder gällande vattenskador. I övrigt normala löpande underhåll av fastigheten.

Utöver underhållsåtgärder har föreningen byggt en mindre mätarbyggnad till föreningens vattenmätare. Detta för att lösa problemet med att vattenmätaren fryser. För att få ned kostnaderna kommer föreningen installera 2 mätare i stället för en stor. Därigenom får föreningen avsevärt lägre fast avgift för vatten enligt kommunens taxa.

Föreningen har även inventerat och renoverat utrustningen på våra lekparkar.

Under räkenskapsåret har föreningen drabbats av vattenskador vilka har åtgärdats och där föreningens fastighetsförsäkring och/eller medlemmens bostadsrättsförsäkring har täckt en del kostnader. Mot bakgrund av det inträffade kommer styrelsen ha ett visst ökat fokus på preventiva åtgärder, t ex genom att inhämta uppgifter från medlemmarna utifrån ett egenkontrollsdokument. I styrelsen pågår en process med att undersöka olika lösningar och kostnadsförslag för dessa framtida åtgärder.

Föreningens kommande underhållsåtgärder av mer periodisk kraktär enligt underhållsplaneringen avser:

- renspolning av avloppsrör
- byte av räcke på lägenhetshusens balkonger
- föreningens har även börjat titta på kostnader för att byta dörrar på gårdshuset, enligt underhållsplaneringen ska vi byta på ett hus per år.
- stambyten
- fasadbyte av södervägg till hus 98-106
- obligatorisk ventilationskontroll hela området

Styrelsen noterar att stora underhållsåtgärder är avklarade tidigare år såsom takbyten, fönsterbyten och målning av hela området.

Det framtida underhållsbehovet i föreningen och finansieringen av detsamma kommer enligt styrelsens bedömning medföra behov av att höja föreningens årsavgifter framåtriktat.

Styrelsen kommer framåtriktat fortsätta arbetet med årlig uppdatering och översyn av föreningens kort- och långsiktiga underhållsplanering.

Stadgar

Vid årsmötet i augusti 2023 fattade föreningsstämman ett första beslut om att ändra föreningens stadgar. Ett andra beslut om att anta de nya stadgarna fattades vid årsstämman i juni 2024. Bolagsverket har registrerat de nya stadgarna 2025-02-17.

De nya stadgarna innebär t ex att den inre fonden i föreningen successivt kommer avvecklas i takt med att uttag ur inre fonden sker av medlemmarna. Några nya avsättningar till inre fonden kommer inte ske fr o m räkenskapsåret 2025.

Översyn av stadgarna behöver göras för att följa de förändringar som skett i lagar och direktiv.

Översynen av stadgarna år 2025, inför föreningens årsstämma år 2025, avser:

§ 9 överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

§ 12 föreningsstämma

§ 16 kallelse till föreningsstämma

Förvaltning

Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa att samtliga processer och rutiner följer de nya lagkrav och förordningar som trätt i kraft under året. Detta innebär bland annat en tätare dialog med föreningens externa rådgivare i syfte att föreningen ska kunna anpassa verksamheten vid förändrade förutsättningar på ett bra sätt.

Styrelsen beslutade i november 2024 att den ekonomiska förvaltningen skulle förläggas externt. Inför beslutet inhämtades två offerter och efter utvärdering beslutades att anlita SBC fr o m 2025-04-01.

Ekonomi

Fr o m 1 oktober 2023 höjdes årsavgiften för bostäder med 12%. Denna avgifthöjning har under år 2024 fått full effekt på kalenderårets intäkter.

Föreningen har under året placerat en del av likviditeten på bankkonto med bättre räntevillkor, 3 mån bunden placering.

För räkenskapsåret 2024 redovisar föreningen en förlust med -194 184 kr. Bidragande orsaker till förlusten är effekter av ökade kostnader för vattenskador, räntekostnader och kostnadsökningar generellt. I jämförelse med föregående år har resultatet försämrats något.

Som framgår av upprättad kassaflödesanalys, redovisar föreningen ett negativt kassaflöde för år 2024.

Per balansdagen 31 december 2024 uppgår föreningens totala egna kapital till ca 7,2 miljoner kronor och föreningens likvida medel uppgår till ca 2,9 miljoner kronor.

Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla 6 lån som klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen. Föreningens likviditet exklusive denna kortfristiga skuld uppgår till 143% (föreg år 148%).

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror delvis på avskrivningar ca 0,5 miljoner kronor (som ej är kassaflödespåverkande) och dels effekter av allmänna kostnadsökningar, ökade räntekostnader till följd av räntemarknadens utveckling samt ökade kostnader för vattenskador. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är svagt positivt, men har försämrats jämfört med föregående år. Detta beror bl a på årets redovisade förlust men även att föreningen har något lägre kortfristiga skulder (exkl kortfristiga skulder kreditinstitut).

Föreningens sparande per kvm uppgår till 138 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t ex amorteringar och kostnadsökningar) har styrelsen beslutat om avgiftsförändringar fr o m 1 januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften är beroende av framtida räntenivåer, kostnadsökningar och föreningens behov av sparande för finansiering av kommande underhållsåtgärder, baserat på uppdaterad underhållsplanering på såväl kort som lång sikt.

Budget 2025

Fr om 1 januari 2025 har årsavgiften höjts med 10 kr/kvm och år samt varmvattenavgiften för 2:or och 3:or höjts med 10 kr/mån.

Mot bakgrund av det allmänna världsläget med ökade kostnader på grund av inflation och utvecklingen på räntemarknaden, att flera av föreningens lån villkorsändras under 2025 och föreningens behov av finansiering för kommande underhållsåtgärder kommer föreningen likt många andra bostadsrättsföreningar ha ett behov av att höja årsavgifterna framåtriktat. Därvid kommer föreningen även beakta att föreningen sedan tidigare år redovisat underskott och att förändringar i verksamheten avseende den ekonomiska förvaltningen skett under 2025.

Styrelsens bedömning är att likviditeten i föreningen för närvarande är acceptabel. Styrelsen kommer följa utvecklingen fortlöpande och utifrån detta uppdatera föreningens kort- och långsiktiga budget och ekonomiska planering och bedöma när och i vilken omfattning årsavgifterna ska justeras.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	1 456 058	5 370 000	2 313 007	-1 611 333	-176 310	7 351 422
Disposition enl årsstämmobeslut				-176 310	176 310	
Överföring mellan uppskriv- ningsfond och fritt eget kapital		-90 000		90 000		
Avsättning till underhållsfond enl stadgar			55 000	-55 000		
Årets resultat					-194 184	-194 184
Vid årets slut	1 456 058	5 280 000	2 368 007	-1 752 643	-194 184	7 157 238

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
balanserat resultat	-1 697 642
årets resultat före fondförändring	-194 184
årets fondavsättning enligt stadgar	-55 000
	-1 946 826
behandlas så att	
balanseras i ny räkning	-1 946 826
	-1 946 826

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 969 888	6 541 397
Övriga rörelseintäkter	3	209 606	136 456
		<u>7 179 494</u>	<u>6 677 853</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-5 028 456	-4 627 672
Personalkostnader	5	-1 113 835	-1 081 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-499 276	-501 505
Rörelseresultat		<u>537 927</u>	<u>466 901</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	1 833	1 180
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	38 217	27 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-772 161	-671 395
Resultat efter finansiella poster		<u>-194 184</u>	<u>-176 310</u>
Resultat före skatt		<u>-194 184</u>	<u>-176 310</u>
Årets resultat		<u>-194 184</u>	<u>-176 310</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	24 912 156	25 388 141
Inventarier, verktyg och installationer	11	61 015	84 306
		<u>24 973 171</u>	<u>25 472 447</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	11 384	11 384
		<u>11 384</u>	<u>11 384</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 984 555</u>	<u>25 483 831</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 375	17 699
Övriga fordringar		12 304	4 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	281 252	254 419
		<u>332 931</u>	<u>276 360</u>
Kassa och bank	14, 15	2 873 682	3 334 872
Summa omsättningstillgångar		<u>3 206 613</u>	<u>3 611 232</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 191 168</u>	<u>29 095 063</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 456 058	1 456 058
Uppskrivningsfond		5 280 000	5 370 000
Fond för yttre underhåll		2 368 007	2 313 007
		<u>9 104 065</u>	<u>9 139 065</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 752 643	-1 611 332
Årets resultat		-194 184	-176 310
		<u>-1 946 827</u>	<u>-1 787 642</u>
Summa eget kapital		<u>7 157 238</u>	<u>7 351 423</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 540 131	5 463 351
		<u>3 540 131</u>	<u>5 463 351</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	15 758 216	14 349 676
Förskott från kunder		368 406	500 445
Leverantörsskulder		304 752	638 339
Medlemmarnas reparationsfond		472 041	476 742
Skatteskulder		14 305	10 223
Övriga kortfristiga skulder		71 812	60 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	504 267	243 944
		<u>17 493 799</u>	<u>16 280 289</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 191 168</u>	<u>29 095 063</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		537 927	466 901
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		499 276	501 505
		1 037 203	968 406
Erhållna räntor		36 995	28 184
Erlagda räntor		-786 992	-648 543
Betald skatt			-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		287 206	348 047
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-	-
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-53 516	103 548
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-180 200	257 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 490	709 517
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-514 680	-514 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-514 680	-514 680
Årets kassaflöde		-461 190	194 837
Likvida medel vid årets början		3 334 872	3 140 035
Likvida medel vid årets slut		2 873 682	3 334 872

Noter till kassaflödesanalysen

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	499 276	501 505
	499 276	501 505

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	67
Inventarier, verktyg och installationer	3-10

From 2017 har föreningen gjort en översyn av beräknad ekonomisk livslängd för byggnader. Föreningen har i och med omfattande ombyggnation och genomförd översyn av fastighetens skick bedömt att den nu fastställda avskrivningsplanen över tid ger en mer rättvisande bild av den ekonomiska livslängden för föreningens byggnader.

Definition nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter per kvm

Total årsavgift för yta upplåten med bostadsrätt dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll) dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

(Räntebärande skulder på balansdagen * 1%) dividerat med totala årsavgifter

Energikostnad per kvm

Total kostnad för uppvärmning, elförbrukning och vatten dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter

Definition av årsavgift: Årsavgift inkl varmvattenavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgift bostäder	6 033 318	5 538 049
Hyror, bilplatser och garage	259 365	264 161
Varmvattenavgifter	345 600	345 406
Varmvattenberedarförsäkring	14 700	14 663
Parabol/Mediaavgifter	312 444	312 053
Övriga intäkter	21 461	22 628
Intäkter laddstolpar	38 000	42 800
Återvunna Kundförluster	-	56 637
	<u>7 024 888</u>	<u>6 596 397</u>
Avgår:		
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	<u>-55 000</u>	<u>-55 000</u>
Summa	6 969 888	6 541 397

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Försäkringsersättningar	133 438	131 084
Övrigt	<u>76 168</u>	<u>5 372</u>
Summa	209 606	136 456

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftskostnader		
El	583 106	517 274
Vatten	1 311 999	1 171 486
Sophantering	244 524	237 174
Mediaavgifter / Kabel-TV	299 572	299 572
Försäkring	150 503	133 493
Drift och förbrukning, underhåll inventarier	118 757	130 157
Fastighetsskatt	173 290	169 231
Momskostnad förvaltning i egen regi	144 002	132 323
Administration, redovisningstjänster, revision mm	148 873	183 588
Övriga kostnader	<u>131 487</u>	<u>172 536</u>
	<u>3 306 113</u>	<u>3 146 834</u>
Underhållskostnader		
Reparation och underhåll - fasader, lokaler/förråd, VVS, målning	735 692	1 153 525
Reparation och underhåll - mark/markanläggningar, grönytor mm	7 950	4 434
Reparation och underhåll - vattenskador	862 371	135 628
Reparation och underhåll - övr periodiskt och löpande underhåll	<u>116 330</u>	<u>187 251</u>
	<u>1 722 343</u>	<u>1 480 838</u>
Summa	5 028 456	4 627 672

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Män	1	1
Totalt	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode och ersättningar till styrelsen och valberedning	390 060	394 440
Övriga anställda	438 078	414 892
Summa	828 138	809 332
Sociala kostnader	285 697	270 843
- varav pensionskostnader	19 175	15 090

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	475 985	475 985
Inventarier, verktyg och installationer	23 291	25 520
Totalt	499 276	501 505

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelning	1 833	1 180
Summa	1 833	1 180

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter bank	38 141	26 547
Ränteintäkter hyresfordringar		217
Ränteintäkter kortfristiga fordringar	76	240
Summa	38 217	27 004

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	771 541	670 981
Räntekostnader, övriga	620	414
Summa	772 161	671 395

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 298 947	25 298 947
Vid årets slut	25 298 947	25 298 947
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 280 806	-4 894 821
-Årets avskrivning	-385 985	-385 985
Vid årets slut	-5 666 791	-5 280 806
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	5 370 000	5 460 000
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-90 000	-90 000
Vid årets slut	5 280 000	5 370 000
Redovisat värde vid årets slut	24 912 156	25 388 141
Taxeringsvärde byggnader	53 591 000	53 591 000
Taxeringsvärde mark	16 801 000	16 801 000
	70 392 000	70 392 000

Vid beräkning av avskrivningsunderlaget för byggnader har föreningen gjort en bedömning av hur stor andel av det ursprungliga anskaffningsvärdet för fastigheten som belöper på mark. Utgångspunkten har därvid varit beräknat värde för mark enligt fastställd ekonomisk plan, dvs 325 000 kr.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	530 005	457 005
-Nyanskaffningar		73 000
	530 005	530 005
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-445 699	-420 179
-Årets avskrivning	-23 291	-25 520
	-468 990	-445 699
Redovisat värde vid årets slut	61 015	84 306

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 384	11 384
Redovisat värde vid årets slut	11 384	11 384

Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Aktier Swedbank A (121 st)	11 384	26 414
	11 384	26 414

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	74 918	74 893
Förutbetalda försäkringspremier	178 811	163 203
Upplupna ränteintäkter	3 055	
Övriga interimfordringar	24 468	16 323
	281 252	254 419

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, placeringskonto	2 035 086	
Bankmedel, affärskonto	838 596	3 334 872
	2 873 682	3 334 872

Not 15 Beviljade krediter

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kortkredit	10 000	10 000
	10 000	10 000

För ovanstående beviljade kortkredit har ingen säkerhet lämnats.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Konv. datum	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,28%	2025-06-30	2 965 500	
Stadshypotek	3,85%	2025-04-01	2 069 496	
Stadshypotek	3,85%	2025-03-17	3 000 000	
Stadshypotek	4,55%	2025-01-28	3 000 000	
Stadshypotek	4,55%	2025-01-13	2 800 000	
Stadshypotek	5,35%	2024-01-11		2 800 000
Stadshypotek	5,35%	2024-01-26		3 000 000
Stadshypotek	5,35%	2024-03-15		3 000 000
Stadshypotek	1,59%	2024-06-30		5 172 940
Stadshypotek	1,72%	2025-01-30	1 586 916	1 627 348
Stadshypotek	4,33%	2026-01-30	791 714	1 070 646
Stadshypotek	3,08%	2027-03-30	1 398 467	1 413 147
Stadshypotek	3,31%	2027-04-30	1 686 254	1 728 946
			19 298 347	19 813 027
Avgår: kortfristig del				
nästa års amortering på lån			-514 680	-514 680
nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder			-15 243 536	-13 834 996
			3 540 131	5 463 351

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 16 725 tkr (17 240 tkr) med nuvarande amorteringstakt på lånen.

Av föreningens totala låneskuld 2024-12-31 avser 13 835 tkr (72%) lån med 3 månaders villkorsändring. Föreningens övriga lån har bunden ränta med löptid 3 år respektive 5 år med villkorsändring enligt vad som framgår ovan.

Ställda säkerheter för övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	23 522 000	23 522 000
	23 522 000	23 522 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	76 242	91 073
Upplupna kostnader el, värme, vatten och sophämtning	56 318	58 486
Personalrelaterade kostnader	55 925	45 635
Övriga poster	315 782	48 750
	504 267	243 944

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av det allmänna världsläget med ökade kostnader på grund av inflation och utvecklingen på räntemarknaden, att flera av föreningens lån villkorsändras under 2025 och föreningens behov av finansiering för kommande underhållsåtgärder kommer föreningen likt många andra bostadsrättsföreningar ha ett behov av att höja årsavgifterna framåtriktat. De kommunala taxorna för vatten och avlopp samt renhållning kommer enligt uppgift att öka ytterligare. Vidare ska noteras att föreningen sedan tidigare år redovisat underskott, att förändringar i verksamheten avseende den ekonomiska förvaltningen skett under 2025 och att föreningens genomgång av underhållsplaneringen utvisar behov av översyn av budgeterat underhåll för kommande år.

Styrelsen följer verksamheten fortlöpande och kommer att uppdatera föreningens kort- och långsiktiga budget och ekonomiska planering, vilket sannolikt kommer medföra ytterligare höjning av årsavgiften i föreningen.

Underskrifter

Göta 2025-10-06

Lars-Göran Andersson
Styrelseordförande

Charlotte Dahlström-Eriksson

Ann-Louise Jakobsson

Deniz Yildiz

Arne Karlsson

Henric Sandbeck

Anette Aronsson, ersättare för Rasmus Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Underskrifter

Göta 2025-10-06



Lars-Göran Andersson
Styrelseordförande



Charlotte Dahlström-Eriksson



Ann-Louise Jakobsson

Deniz Yildiz

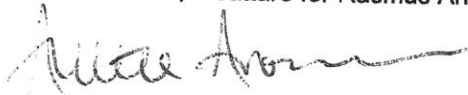


Arne Karlsson

Henric Sandbeck



Anette Aronsson, ersättare för Rasmus Andersson



Min revisionsberättelse har lämnats den 7 oktober 2025



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ryrsjön nr 1 org.nr 763000-2983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ryrsjön nr 1 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat 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.

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.

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 BRF Ryrsjön nr 1 för år 2024 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

k

concentra revision

- 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.

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats inom den tidsram som stipuleras i föreningens stadgar, vilket i sin tur medfört att revisionsberättelsen inte har kunnat avlämnas inom den tidsram som anges i föreningens stadgar.

Vid årsstämman 2024-06-30 valdes endast en revisor i föreningen, vilket är ett avsteg från föreningens vid den tidpunkten gällande stadgar (registrerade hos Bolagsverket), vilka angav 2 revisorer och 1 revisorssuppleant.

Jag har hos styrelsen påtalat brister i föreningens redovisningsrutiner, vilket bland annat medfört eftersläpningar i bokföringen. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 7 kap 4§ i Lagen om ekonomiska föreningar, men eftersläpningarna bedöms inte ha orsakat föreningen någon väsentlig skada.

Trollhättan den 7 oktober 2025


Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor