

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

RYTTAREN 6

Org.nr: 769609-7299

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTAREN 6, organisationsnummer 769609-7299, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelser får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2003

Ekonomisk plan registrerades år 2004

Föreningens stadgar registrerades år 2017

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Sigrid Sturegård
Ledamot	Hans Tommy Östlin
Ledamot	Agnè Bajorinienè
Ledamot	Lars Almgren
Ledamot	Amanda Lindmark Halldén

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Intern Johanna Falk Peiris

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mia Östlin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-09.

Föreningen har hållit 3 extrastämmor under 2023.

2023-05-29 Stadgeändring för att kunna införa frivilligt kapitaltillskott godkänns

2023-06-20 Information om den försenade årsredovisningen och därmed försenad ordinarie årsstämma och uppdatering om föreningens kassa.

2023-09-11 Johanna Falk väljs som revisor

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Sophämtning	PreZero Recykling AB
Fjärrvärme	Norrenergi
El	Vattenfall Eldistribution AB
Vatten	Solna vatten
Bredband, telefoni	Telia
Underhåll hiss	Hissgruppen
Försäkring	Brandkontoret

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: RYTTAREN 6

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1910

Totalyta (m²): 721

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
3 rok	10
Summa	10

Totalt antal bostadslägenheter: 10

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Nytt tak med snöskydd	2019	
Helt ny fasad	2019	
Nya treglasfönster med persienner	2019	
Ny portik	2019	
Uppfräschning av trädäck på gården	2023	
Hissrenovering	2024	Kommer att renoveras under våren 2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett händelserikt år i omvärlden med hög inflation och höga räntor. Under året la föreningen om ett av de mindre lånen och beslöt att ha tre-månaders ränta för att inte binda sig när räntan enligt prognosen bör gå ner. Likaså beslöt styrelsen att hissen ska renoveras och ansökte om ett lån på 215 000 kr. Resterande del kommer att betalas av likvida medel. Då vi under året tidigare tagit höjd för kostnadsökningar och inflation och justerat månadsavgifterna så var föreningen väl förberedd.

Vi hade planerat att renovera trädäcket på gården själva men kommer att göra det våren 2024 istället.

Under året har en överlåtelse skett samt ytterligare en försäljning med tillträde februari 2024.

Under året genomförde vi i föreningen två gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten. I samband med städdagarna bjöds medlemmarna på fika och samkväm. Föreningen har valt att fortsätta att själva städa trapphuset även under kommande år. Det innebär att varje medlem städar 2-3 gånger per år. Gällande sopor och renhållning har föreningen beställt ett kärl för matavfall från januari 2024.

Hela styrelsen omvaldes och därmed inga förändringar gällande styrelsemedlemmar. Eftersom allt arbete i styrelsen sker på frivillig basis och utan arvoden så har styrelsen arbetat för att alla i huset hjälps åt att vårda och förvalta vårt vackra hus.

Medlemsinformation

16 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	700	585	600	
Resultat efter finansiella poster, tkr	122	160	220	
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	53	52		
Räntekänslighet	8	10		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	970	811		
Skuldsättning / kvm totalyta	7 874	8 124		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 874	8 124		
Energikostnad / kvm	232	203		
Sparande / kvm	253	305		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 814 725	2 373	495 930	- 3 059 130	159 549	6 413 447
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				159 549	- 159 549	0
Årets resultat					122 179	122 179
Belopp vid årets utgång	8 814 725	2 373	495 930	- 2 899 581	122 179	6 535 626

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 899 581
Årets resultat	122 179
Totalt	- 2 777 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	73 239
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 2 850 641
Totalt	- 2 777 402

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	699 574	584 693
Övriga rörelseintäkter		5 661	0
Summa Rörelseintäkter		705 235	584 693
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-294 494	-251 268
Administration och förvaltning	4	-38 277	-24 027
Avskrivningar		-60 197	-60 197
Summa Rörelsekostnader		-392 968	-335 492
RÖRELSERESULTAT		312 267	249 201
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 088	-89 652
Summa Finansiella poster		-190 088	-89 652
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		122 179	159 549
RESULTAT FÖRE SKATT		122 179	159 549
ÅRETS RESULTAT		122 179	159 549

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	11 692 880	11 731 397
Inventarier, verktyg och installationer	7	72 002	93 682
Summa materiella anläggningstillgångar		11 764 882	11 825 079
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 764 882	11 825 079
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 318	-214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	825
Kundfordringar		126 792	0
Summa kortfristiga fordringar		128 110	611
Kassa och bank			
Kassa och bank		546 562	521 192
Summa kassa och bank		546 562	521 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		674 672	521 803
SUMMA TILLGÅNGAR		12 439 554	12 346 882

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 817 098	8 817 098
Fond för yttre underhåll		495 930	495 930
Summa bundet eget kapital		9 313 028	9 313 028
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 899 581	-3 059 130
Årets resultat		122 179	159 549
Summa fritt eget kapital		-2 777 402	-2 899 581
SUMMA EGET KAPITAL		6 535 626	6 413 447
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 506 725	4 424 225
Summa långfristiga skulder		1 506 725	4 424 225
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 506 725	4 424 225
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 187 694	1 433 166
Skatteskulder		-15 657	-16 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 166	92 050
Summa kortfristiga skulder		4 397 203	1 509 210
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 397 203	1 509 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 439 554	12 346 882

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		312 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		60 197
Summa		372 464
Erlagd ränta		-190 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		182 376
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-127 499
Ökning av rörelseskulder		2 887 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 942 870
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		-2 917 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 917 500
Årets kassaflöde		25 370
Likvida medel vid årets början		521 192
Likvida medel vid årets slut		546 562

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Mark	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Lokaler

Övriga intäkter

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

	2023	2022
Bostäder	699 572	549 193
Lokaler	0	35 500
	699 572	584 693
Övriga intäkter	1	0
Totalt nettoomsättning	699 573	584 693

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	41 890	35 104
Uppvärmning	108 057	98 635
Vatten och avlopp	17 198	12 664
Sophämtning	17 577	16 096

184 722	162 499
----------------	----------------

Funktionell anläggningsservice

Hiss	19 584	19 676
------	--------	--------

Köpta tjänster

Fastighetskötsel	0	5 162
------------------	---	-------

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	30 362	27 647
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	19 485	35 719
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 020	0

37 505	35 719
---------------	---------------

Reparationer

Reparationer	22 321	0
--------------	--------	---

Underhåll

Underhåll	0	565
-----------	---	-----

Totalt operativ drift och underhåll

294 494	251 268
----------------	----------------

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	4 140	0
--------------------------------	-------	---

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	28 750	0
Extra ekonomisk förvaltning	14 469	0

43 219	0
---------------	----------

Revision

Revisionsarvode	-12 500	0
-----------------	---------	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 944	0
Bankkostnader	1 459	5 385
Övriga kostnader	15	18 642

3 418	24 027
--------------	---------------

Totalt administration och förvaltning

38 277	24 027
---------------	---------------

Not 5. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	7 888 312	7 888 312
Anskaffningsvärde mark	4 721 384	4 721 384
Utgående anskaffningsvärden	12 609 696	12 609 696
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 804 299	- 756 532
Årets avskrivningar	- 47 767	- 47 767
Utgående avskrivningar	-852 066	-804 299
Utgående redovisat värde	11 757 630	11 805 397
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 213 000	10 213 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
	24 413 000	24 413 000

Not 6. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 893 000	5 893 000
Summa:	5 893 000	5 893 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	155 938	155 938
Utgående anskaffningsvärden	155 938	155 938
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 136 256	- 123 826
Årets avskrivningar	- 12 430	- 12 430
Utgående avskrivningar	- 148 686	- 136 256
Utgående redovisat värde	7 252	19 682

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12- 31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 505	24-08-27	3,26 %	2 737 500	2 917 500
Nordea 521	25-08-26	3,52 %	1 506 725	1 506 725
Nordea 085	24-08-16	4,956 %	1 433 166	1 433 166
Summa skulder till kreditinstitut			5 677 391	5 857 391
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 170 666	-1 433 166
			1 506 725	4 424 225

Förningen har amorterat 180 000 kr under 2023!

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Sigrid Sturegård

Hans Tommy Östlin

Agnè Bajorinienè

Lars Almgren

Amanda Lindmark Halldén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Johanna Falk Peiris
Intern revisor