

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttaren 15 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Information om verksamheten

Historik

Bostadsrättsföreningen Ryttaren 15 bildades i början av år 1996 i syfte att ombilda de lägenheter som disponerades av aktieägarna i dåvarande Fastighets AB Gärdet (org.nr. 556021-3539) till bostadsrätter. Sedan föreningen förvärvat samtliga aktier i bolaget träffades avtal om fusion mellan föreningen och bolaget. Fusionen registrerades den 29 november 1996 varigenom bolaget upplöstes. Därvid övertogs bolagets samtliga tillgångar och skulder samt förvaltningen av bolagets fastighet av föreningen.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Ryttaren 15 i Oscars församling, Stockholms kommun, med adress Valhallavägen 156 - 166. Fastighetens tomtyta uppgår till 1186 kvm. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus med byggnadsår 1923-1924. Byggherre var Fastighets AB Gärdet, genom arkitekt Sven Wallander och byggmästare Axel Adling. Till stor del ägdes fastigheten tidigt av de boende såsom aktieägare i Fastighets AB Gärdet.

I fastigheten är 49 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Vidare är en bostadslägenhet uthyrd som tjänstebostad för fastighetsskötare.

Byggnaden på fastigheten Ryttaren 15 är ett sexvåningshus med källare. Lägenheter finns i sex våningsplan. Sammanlagda lägenhetsytan är ca 4 500 kvm. En kontorslokal finns i gatuplanet. I källare finns garage med elva platser upplåtna mot avgift till föreningsmedlemmar, soprum, tvättstuga, bastu, motionsrum samt lägenhetsförråd och tekniska utrymmen. Högst upp finns vind med lägenhetsförråd och hissmaskinrum. På plan 1 finns två mindre gårdsterrasser. Byggnaden har tre trapphus och tre hissar. Förbindelsegång finns på våningsplan 6.

Fastigheten är ansluten till kommunala va-nät och fjärrvärmenät och för uppvärmning finns även en bergvärmeanläggning. Bredband finns i alla lägenheter och fastigheten har anslutning till nät för kabel-TV.

Årsredovisning för år 2023**Investeringar, reparationer och underhållsåtgärder under tidigare år**

En omfattande grundförstärkning gjordes på 1950- talet efter sättningar som uppkommit i området.

Åren 1992-1993 genomfördes betydande renoveringar omfattande byten av rörstammar och elledningar samt omläggning av tak.

Andra viktigare ombyggnads- och renoveringsarbeten under senare år har varit

- 2000 ombyggnad av soprum med installation av anordningar för sopsugning
- 2002 renovering av fastighetens trapphus
- 2005 renovering och bullerisolering av fastighetens fönster mot Valhallavägen
- 2005 renovering av del av källare och inrättande av bastu
- 2007 renovering av hissen i uppgång 160
- 2008 renovering av fastighetens fasad mot Breitenfeldsgatan
- 2009 installation av branddörrar på våningsplan 6
- 2010 ombyggnad av hissen i uppgång 164
- 2010 installation av brandlarm på vind och i trapphus
- 2011 renovering av fastighetens gårdar
- 2014 översyn av fastighetens värmesystem
- 2016 installation av bergvärmeanläggning
- 2017 renovering av tvättstuga samt ombyggnad av hissen i uppgång 160
- 2020 renovering av garage Valhallavägen 156
- 2021 installation av laddstationer för elbilar
- 2022 renovering av fastighetens fönster åt söder
- 2022 förbättringsåtgärder i bergvärmeanläggningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Styrelse m.m.**

Till styrelse utsågs vid ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2023 Charlotte Bengtsson, Hans Lindgren, Hans Pohl, Gisela Tolstoy, Henrik Wallander, Johan Wallander och Thomas Wibom såsom ordinarie ledamöter, och Per Norström såsom suppleant. Till revisorer utsågs vid stämman dels Familjeföretagens Revisionsbyrå med Anna Norberg som huvudansvarig revisor, dels Fredrik Damgren. Till ledamöter i valberedningen utsågs Anders Brasch och Fredrik Damgren.

Ordförande i styrelsen, och tillika fastighetsförvaltare, har varit Henrik Wallander. Styrelsen har under år 2023 haft elva protokollförda styrelsemöten.

Inga generella arvoden har utgått för uppdragen såsom ledamot eller suppleant i styrelsen, däremot har ersättning för särskilda arbetsuppgifter utgått till några ledamöter för fastighetsförvaltning och ekonomisk rapportering.

Fastighetens taxeringsvärde

Vid fastighetstaxeringen år 2022 har taxeringsvärdet för föreningens fastighet Ryttaren 15 fastställts till 264 511 000 kronor.

Årsredovisning för år 2023**Fastighetens försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under år 2023 har fem överlåtelse skett av bostadsrätter i föreningen. Berörda lägenheter har nummer 15821, 15823, 15852, 16432 och 16452.

Underhåll, reparationer och investeringar under året

Inga större renoveringar eller underhållsåtgärder har skett under året.

Det beräknade behovet av underhållsåtgärder fram till år 2070 finns i en aktuell underhållsplan som fortlöpande uppdateras.

Ekonomisk översikt

Intäkterna har varit cirka 3 087 000 kronor. En höjning av årsavgifterna med 15 % har gjorts från 1 januari 2023 för att täcka ökade kostnader, främst avseende energi.

Det gångna årets inflation innebär högre löpande kostnader för vår förening. Befintlig plan för underhålls- och reparationsåtgärder ger vid handen att de kostnader som bedöms uppstå under de kommande åren kommer att kräva ett större sparande än det nuvarande. Med detta som grund har styrelsen beslutat om ytterligare en höjning av avgifterna med 10 % från den 1 april 2024.

Kostnaderna för reparations- och underhållsarbeten under år 2023 har uppgått till omkring 280 000 kronor. Det avser mindre reparationsarbeten i hiss- och lämningsgatorna, fastighetens fönster och tvättstugan samt åtgärder i samband med en oförutsedd vattenskada från en altan.

Kostnaderna för elektricitet har minskat med drygt 20 %, eftersom de exceptionellt höga elpriserna under andra halvåret 2022 åter sjunkit något under 2023. Kostnaderna för fjärrvärme har legat på en oförändrad nivå. Övriga kostnader är på förväntade och väsentligen oförändrade nivåer.

Vid årets ingång hade föreningen en ackumulerad vinst på cirka 300 000 kr. Tillsammans med årets resultat redovisar föreningen nu en ackumulerad vinst på cirka 1 miljon kronor. Av denna summa föreslår styrelsen att föreningen i enlighet med stadgarna avsätter 800 000 kronor till fonden för yttre underhåll.

Inteckningslånen, som 2022-12-31 uppgick till 1 022 500 kr, har i sin helhet amorterats under året. Föreningen har därför nu ingen låneskuld och är för närvarande inte känslig för ändringar i marknadsräntornas nivå.

Ekonomisk förvaltning

Från årsskiftet 2022/2023 anlitar föreningen Storholmen Förvaltning AB för ekonomisk förvaltning inklusive registerhållning.

Årsredovisning för år 2023

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (Tkr)	3 087	2 793	2 597	2 701
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	697	-71	599	363
Soliditet (%)	92,0	76,6	64,4	56,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	544	473	473	473
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	0	203	402	556
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	0	234	462	641
Sparande per kvm totalyta (kr)	243	172	236	249
Räntekänslighet (%)	0,0	0,5	1,0	1,4
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	148	167	114	84
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,0	74,0	79,6	76,6

Ytuppgifter: Bostadsarea 4488 kvm, Lokalarea 548 kvm. Totalarea 5036 kvm, varav yta upplåten med bostadsrätt 4375 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fonden för yttre underhåll	Fond för balkongunderhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 750	4 400 000	4 416	577 937	-70 658	5 130 445
Avsättning UH-fond		800 000		-800 000		0
Ianspråktagande UH-fond		-600 000		600 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-70 658	70 658	0
Årets resultat					697 406	697 406
Belopp vid årets utgång	218 750	4 600 000	4 416	307 279	697 406	5 827 851

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

balanserat resultat	307 279
årets resultat	697 406
	1 004 685

disponeras enligt följande

avsättning till fond för yttre underhåll	800 000
i ny räkning överföres	204 685
	1 004 685

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning		2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	Not 2	2 971 848	2 652 316
Offentliga bidrag		80 941	114 800
Övriga rörelseintäkter		34 689	25 650
Summa rörelseintäkter		3 087 478	2 792 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 442 842	-2 015 418
Övriga externa kostnader	Not 4	-236 836	-142 352
Personalkostnader	Not 5	-102 427	-106 702
Avskrivningar	Not 6- 9	-578 040	-578 040
Summa rörelsekostnader		-2 360 145	-2 842 512
Rörelseresultat		727 333	-49 746
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 483	42
Räntekostnader		-32 410	-20 954
Summa finansiella poster		-29 927	-20 912
Resultat efter finansiella poster		697 406	-70 658
Årets resultat		697 406	-70 658

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	1 609 242	1 614 486
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	190 476	215 592
Installation av bergvärme med värmepumpar	Not 8	1 000 000	1 200 000
Ombyggnads- och renoveringsarbeten	Not 9	2 529 120	2 876 800
Summa materiella anläggningstillgångar		5 328 838	5 906 878
Summa anläggningstillgångar		5 328 838	5 906 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 456	6 250
Skattefordringar		0	90 872
Övriga fordringar		3 363	219 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	161 375	103 626
Summa kortfristiga fordringar		185 194	420 463
Kassa och bank			
Kassa och bank		818 793	371 564
Summa kassa och bank		818 793	371 564
Summa omsättningstillgångar		1 003 987	792 027
SUMMA TILLGÅNGAR		6 332 825	6 698 905

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	218 750	218 750
Fonder för yttre underhåll	4 604 416	4 404 416
Summa bundet eget kapital	4 823 166	4 623 166
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	307 279	577 937
Årets resultat	697 406	-70 658
Summa fritt eget kapital	1 004 685	507 279
Summa eget kapital	5 827 851	5 130 445
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	1 022 500
Leverantörsskulder	99 924	3 682
Skatteskulder	2 627	102 008
Övriga skulder	54 654	51 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	347 769
Summa kortfristiga skulder	504 974	1 568 460
Summa skulder	504 974	1 568 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 332 825	6 698 905

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	697 406	-70 658
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	578 040	578 040
Betald skatt	207 843	-121 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 483 289	386 077
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-20 456	89 833
Förändring av kortfristiga fordringar	-51 499	-14 620
Förändring av leverantörsskulder	96 242	-8 383
Förändring av kortfristiga skulder	-37 846	-295 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 469 730	157 539
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 022 500	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 022 500	-1 000 000
Årets kassaflöde	447 230	-842 461
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	371 564	1 214 025
Likvida medel vid årets slut	818 794	371 564

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering tagits upp till belopp med vilka de beräknas inflyta. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Vid bestående värdenedgång skrivs värdet ner. Boksluts- och redovisningsprincip enligt K2 används.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 377 884	2 067 940
Hyror bostäder	68 556	62 328
Hyror lokaler	256 008	256 008
Hyror garage och parkeringsplatser	269 400	266 040
	2 971 848	2 652 316

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Elkostnader	-369 662	-477 251
Fjärrvärme	-278 255	-283 752
Vatten och avlopp	-96 166	-78 116
Renhållning	-75 138	-79 029
Reparationer efter vattenskada	-179 404	0
Reparationer hissar	-23 846	0
Underhåll fönster och dörrar	-31 211	0
Underhåll bergvärmeanläggning	0	-107 762
Övriga reparations och underhållskostnader	-47 905	-676 662
Serviceavtal för hissar och värmepumpar	-45 370	0
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	-40 428	-57 449
Bredband m.m.	-57 755	-69 676
Försäkringar	-108 926	-95 256
Fastighetsskatt och -avgift	-88 775	-90 466
	-1 442 842	-2 015 418

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltare	-44 738	0
Övriga ersättningar till förvaltare	-34 814	0
Ersättningar till styrelseledamöter	-68 330	-63 922
Revisionsarvode	-38 147	-32 312
Övriga förvaltningskostnader	-50 808	-46 118
	-236 836	-142 352

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Lön till fastighetsskötare	-93 150	-90 930
Arbetsgivaravgifter	-9 277	-15 772
	-102 427	-106 702

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden byggnad	529 667	529 667
Mark	1 116 306	1 116 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 645 973	1 645 973
Ingående avskrivningar	-31 487	-26 243
Årets avskrivningar	-5 244	-5 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 731	-31 487
Utgående redovisat värde	1 609 242	1 614 486

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	251 173	251 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 173	251 173
Ingående avskrivningar	-35 581	-10 465
Årets avskrivningar	-25 116	-25 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 697	-35 581
Utgående redovisat värde	190 476	215 592

Not 8 Installation av bergvärmeanläggning

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 400 000	2 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 400 000	2 400 000
Ingående avskrivningar	-1 200 000	-1 000 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 400 000	-1 200 000
Utgående redovisat värde	1 000 000	1 200 000

Not 9 Ombyggnads- och renoveringsarbeten

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	10 266 734	10 266 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 266 734	10 266 734
Ingående avskrivningar	-7 389 934	-7 042 254
Årets avskrivningar	-347 680	-347 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 737 614	-7 389 934
Utgående redovisat värde	2 529 120	2 876 800

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	117 595	103 626
Övriga förutbetalda kostnader	43 780	0
	161 375	103 626

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 450 896	0	85 000
Stadshypotek 503 712	0	937 500
	0	1 022 500
Kortfristig del av långfristig skuld	0	1 022 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen elkostnad	57 783	0
Upplupen värmekostnad	36 158	0
Upplupen vattenkostnad	25 604	0
Upplupen räntekostnad	0	2 641
Övriga interimsskulder	20 000	208 224
Förutbetalda intäkter	208 224	177 905
	347 769	388 770

Underskrifter

Stockholm i april 2024

Henrik Wallander
Ordförande

Charlotte Bengtsson
Ledamot

Hans Lindgren
Ledamot

Hans Pohl
Ledamot

Gisela Tolstoy
Ledamot

Johan Wallander
Ledamot

Thomas Wibom
Ledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor
Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Fredrik Damgren
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Henrik Wallander (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ryttaren 15

Serienummer: eeec562dcbc64b[...]9ebe72451a23b

IP: 37.247.xxx.xxx

2024-04-23 16:29:46 UTC



Thomas Henrik Henriksson Wibom (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: fe8b4ec051c3d6[...]000bab7efaa36

IP: 37.247.xxx.xxx

2024-04-24 07:41:51 UTC



Anna Charlotte Bengtsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c8900201d708a8[...]9695fdcbef91b

IP: 194.100.xxx.xxx

2024-04-24 08:37:47 UTC



GISELA TOLSTOY (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 3c55e8ecb8a592[...]ad82bd22fd525

IP: 37.247.xxx.xxx

2024-04-25 09:05:01 UTC



Hans Lindgren (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 01625d43ee9063[...]c4f32fdc56ac3

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-04-25 16:45:34 UTC



HANS POHL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 063bfc62280b25[...]402817b284bf4

IP: 94.246.xxx.xxx

2024-04-26 07:21:06 UTC



Penneo dokumentnyckel: QCTGL-ADTHU-BK3OX-NQDBE-LKY2V-KNUYP

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Alf Johan Wallander (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 10ee4f04030489[...]a010e4da93d9d

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-04-29 06:09:54 UTC



Anna Birgitta Christina Nordberg (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: cf2fbe87eec467[...]4bda47de3576b

IP: 81.25.xxx.xxx

2024-04-29 08:31:57 UTC



Hans Gustaf Fredrik Damgren (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 074437fdab6862[...]f6cb4d665eaa1

IP: 37.247.xxx.xxx

2024-04-29 22:38:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>