

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Ryttaren 15

716405-7353



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttaren 15 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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.

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 22 maj 2024 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 Nordberg som huvudansvarig revisor, dels Fredrik Damgren. Till ledamöter i valberedningen utsågs Anders Brasch och Fredrik Damgren.

Under året har Gisela Tolstoy avflyttat från huset och därmed också avslutat sitt arbete som ledamot i styrelsen.

Ordförande i styrelsen, och tillika fastighetsförvaltare, har varit Henrik Wallander. Styrelsen har under år 2024 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 kr.

Fastighetens försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under år 2024 har fem överlåtelse skett av bostadsrätter i föreningen. Berörda lägenheter har nummer 15814, 15831, 15832, 16402 och 16412,

Underhåll, reparationer och investeringar under året

Under år 2024 har en viss renovering och tätning skett av fastighetens fönster mot norr. Det beräknade behovet av framtida underhållsåtgärder finns i en aktuell underhållsplan som fortlöpande uppdateras.

Ekonomisk översikt

Styrelsen beslutade under året om en höjning av årsavgifterna med 10 % från den 1 april 2024. Årets intäkter uppgår efter denna höjning till 3 184 000 kr.

Även under det gångna året har de löpande kostnaderna ökat för vår förening. Kostnaderna för fjärrvärme har ökat med cirka 50 000 kr. Även kostnaderna för vatten och avlopp samt renhållning har ökat betydligt. Däremot har kostnaderna för elektricitet varit cirka 80 000 kr. lägre än föregående år. Övriga kostnader är på förväntade och väsentligen oförändrade nivåer.

Kostnaderna för reparations- och underhållsarbeten under år 2024 har uppgått till omkring 390 000 kr. Arbetena har framför allt avsett fastighetens fönster samt anläggningarna för vatten, avlopp och värme.

Årets resultat liksom det för föregående år innebär ett överskott på närmare 700 000 kr. Kostnaderna för underhållsåtgärder har samtidigt varit begränsade under dessa år. Befintlig plan för underhålls- och reparationsåtgärder ger vid handen att dessa kostnader kommer att behöva öka under de kommande åren vilket kräver ett fortlöpande sparande som kan bedömas innebära årsavgifter på nuvarande nivå.

Vid årets ingång hade föreningen efter beslutade avsättningar till fonden för yttre underhåll en ackumulerad vinst på cirka 200 000 kr. Tillsammans med årets resultat redovisar föreningen nu en ackumulerad vinst på cirka 900 000 kr. Av denna summa bör i enlighet med stadgarna 800 000 kr. avsättas till underhållsfonden. Styrelsen anser samtidigt att 200 000 kr. bör tas i anspråk för täckande av årets underhållskostnader.

Föreningen har ingen låneskuld och är för närvarande inte känslig för ändringar i marknadsräntornas nivå

Ekonomisk förvaltning

Vid årsskiftet 2024/2025 avslutade föreningen samarbetet med Storholmen Förvaltning AB, för att i stället anlita Botema Fastighets AB för föreningens fortsatta ekonomiska förvaltning och registerhållning.

Årsredovisning för år 2024

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	3 184	3 087	2 793	2 597
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	680	697	-71	599
Soliditet (%)	95,9	92,0	76,6	64,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	584	544	473	473
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	0	0	203	402
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	0	0	234	462
Sparande per kvm totalyta (kr)	295	245	173	238
Räntekänslighet (%)	0	0	0	1
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	147	149	168	115
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	77,0	74,0	79,6

Ytuppgifter: Bostadsarea 4488 kvm, Lokalarea 511 kvm. Totalarea 4999 kvm, varav yta upplåten med bostadsrätt 4375 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fond för balkongunderhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 750	4 600 000	4 416	307 279	697 406	5 827 851
Avsättning UH-fond		800 000		-800 000		0
Disposition av före-gående års resultat:				697 406	-697 406	0
Årets resultat					680 285	680 285
Belopp vid årets utgång	218 750	5 400 000	4 416	204 685	680 285	6 508 136

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	204 685
Årets resultat	680 285
	884 970

disponeras enligt följande

Avsättning till fond för yttre underhåll	800 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-200 000
i ny räkning överföres	284 970
	884 970

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

Resultaträkning

		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	Not 2	3 150 837	2 971 848
Offentliga bidrag		0	80 941
Övriga rörelseintäkter		33 179	34 689
Summa rörelseintäkter		3 184 016	3 087 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 625 352	-1 442 842
Övriga externa kostnader	Not 4	-237 002	-236 836
Personalkostnader	Not 5	-95 367	-102 427
Avskrivningar	Not 6-9	-578 040	-578 040
Summa rörelsekostnader		-2 535 760	-2 360 145
Rörelseresultat		648 255	727 333
Finansiella poster			
Ränteintäkter		32 030	2 483
Räntekostnader		0	-32 410
Summa finansiella poster		32 030	-29 927
Resultat efter finansiella poster		680 285	697 406
Årets resultat		680 285	697 406

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	1 603 998	1 609 242
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	165 360	190 476
Installation av bergvärme med värmepumpar	Not 8	800 000	1 000 000
Ombyggnads- och renoveringsarbeten	Not 9	2 181 440	2 529 120
Summa materiella anläggningstillgångar		4 750 798	5 328 838
Summa anläggningstillgångar		4 750 798	5 328 838
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 866	20 456
Övriga fordringar		27 116	3 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	153 919	161 375
Summa kortfristiga fordringar		183 901	185 194
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 877 719	818 793
Summa kassa och bank		1 877 719	818 793
Summa omsättningstillgångar		2 061 620	1 003 987
SUMMA TILLGÅNGAR		6 812 418	6 332 825

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	218 750	218 750
Fonder för yttre underhåll	5 404 416	4 604 416
Summa bundet eget kapital	5 623 166	4 823 166
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	204 685	307 279
Årets resultat	680 285	697 406
Summa fritt eget kapital	884 970	1 004 685
Summa eget kapital	6 508 136	5 827 851
Skulder		
Långfristiga skulder	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	103 231	99 924
Skatteskulder	0	2 627
Övriga skulder	43 260	54 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 791	347 769
Summa kortfristiga skulder	304 282	504 974
Summa Skulder	304 282	504 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 812 418	6 332 825

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	648 255	727 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	578 040	578 040
Erhållen ränta	32 030	2 483
Erlagd ränta	0	-32 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 258 325	1 275 446
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning av rörelsefordringar	23 910	235 269
Ökning av rörelseskulder	-223 309	-40 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 058 926	1 469 729
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 022 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 022 500
Årets kassaflöde	1 058 926	447 229
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	818 793	371 564
Likvida medel vid årets slut	1 877 719	818 793

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 556 273	2 377 884
Hyror bostäder	68 556	68 556
Hyror lokaler	256 008	256 008
Hyror garage	270 000	269 400
	3 150 837	2 971 848

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Elkostnader	-287 193	-369 662
Fjärrvärme	-329 730	-278 255
Vatten och avlopp	-119 872	-96 166
Renhållning	-95 276	-75 138
Reparationer efter vattenskada	-11 090	-179 404
Reparationer hissar	-2 756	-23 846
Reparationer vatten och avlopp	-85 946	-2 244
Underhåll fönster och dörrar	-218 659	-31 211
Övriga reparations och underhållskostnader	-68 502	-45 662
Serviceavtal för hissar och värmepumpar	-42 760	-45 370
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	-67 300	-40 428
Bredband m.m.	-79 930	-57 755
Försäkringar	-117 595	-108 926
Fastighetsskatt och -avgift	-98 743	-88 775
	-1 625 352	-1 442 842

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltare	-39 763	-44 738
Övriga ersättningar till förvaltare	-37 446	-34 814
Ersättningar till styrelseledamöter	-66 124	-68 330
Revisionsarvode	-38 562	-38 147
Övriga förvaltningskostnader	-55 108	-50 807
	-237 002	-236 836

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Lön till fastighetsskötare	-86 532	-93 150
Arbetsgivaravgifter	-8 835	-9 277
	-95 367	-102 427

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
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	-36 731	-31 487
Årets avskrivningar	-5 244	-5 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 975	-36 731
Utgående redovisat värde	1 603 998	1 609 242

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	251 173	251 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 173	251 173
Ingående avskrivningar	-60 697	-35 581
Årets avskrivningar	-25 116	-25 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 813	-60 697
Utgående redovisat värde	165 360	190 476

Not 8 Installation av bergvärmeanläggning

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 400 000	2 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 400 000	2 400 000
Ingående avskrivningar	-1 400 000	-1 200 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 600 000	-1 400 000
Utgående redovisat värde	800 000	1 000 000

Not 9 Ombyggnads- och renoveringsarbeten

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	10 266 734	10 266 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 266 734	10 266 734
Ingående avskrivningar	-7 737 614	-7 389 934
Årets avskrivningar	-347 680	-347 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 085 294	-7 737 614
Utgående redovisat värde	2 181 440	2 529 120

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	120 980	117 595
Övriga förutbetalda kostnader	32 939	43 780
	153 919	161 375

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen elkostnad	27 181	57 783
Upplupen värmekostnad	38 062	36 158
Upplupen vattenkostnad	19 312	25 604
Övriga interimsskulder	65 549	20 000
Förutbetalda intäkter	7 687	208 224
	157 791	347 769

Underskrifter

Stockholm i april 2025

Henrik Wallander
Ordförande

Charlotte Bengtsson
Ledamot

Hans Lindgren
Ledamot

Hans Pohl
Ledamot

Per Norström
Ledamot

Johan Wallander
Ledamot

Thomas Wibom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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

2025-04-28 09:32:57 UTC



Alf Johan Wallander (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 10ee4f04030489[...]a010e4da93d9d

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-04-28 14:15:36 UTC



Thomas Henrik Henriksson Wibom (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: fe8b4ec051c3d6[...]000bab7efaa36

IP: 178.73.xxx.xxx

2025-05-01 06:58:06 UTC



PER NORSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 59f324433aeab4[...]a6edcfc78effe

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-02 09:37:38 UTC



Hans Johan Torsson Lindgren (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 01625d43ee9063[...]c4f32fdc56ac3

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-05-02 10:46:16 UTC



HANS POHL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 063bfc62280b25[...]402817b284bf4

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-04 14:50:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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."

Anna Charlotte Bengtsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c8900201d708a8[...]9695fdcbef91b

IP: 194.100.xxx.xxx

2025-05-05 13:05:15 UTC



Anna Birgitta Christina Nordberg

Extern Revisor

Serienummer: cf2fbe87eec467[...]4bda47de3576b

IP: 81.25.xxx.xxx

2025-05-05 16:38:42 UTC



Fredrik Damgren

Intern Revisor

Serienummer: 074437fdab6862[...]f6cb4d665eaa1

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-05-05 16:50:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.