

Brf Ryttaren


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023



B1Ira8KCxA-r1gPTLYCxA

Årsredovisning för

Brf Rytaren

702001-8417

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttaren (702001-8417) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsföreningen Ryttaren u.p.a. registrerades den 28 januari 1922 och ombildades den 23 september 1997 till Bostadsrättsföreningen Ryttaren. Vid ombildningen skedde med automatik att lägenheterna blev bostadsrätter när omregistreringen vunnit laga kraft enligt lagen om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar (1991:615).

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Fänriken 9, 10 och 11 i Stockholms kommun, Oscars församling, omfattande adresserna Breitenfeldsgatan 4, 6 och 8. Fastigheterna förvärvades den 2 oktober 1922 för 33 300, 35 330 och 31 080 kronor, då motsvarande etthundra kronor kvadratmetern. Marken innehas med äganderätt, vilket innebär att inga tomträttsavgifter ska betalas till Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 6 november 1922. Byggnaderna uppfördes 1923. Bostadsytan är idag 1974 kvm. Föreningen har 32 andelar med numera 27 bostadslägenheter i fastigheterna p g a sammanslagningar.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar samt sanering avseende skadedjur. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 10 maj 2023. På stämman deltog 26 medlemmar (25 röster) varav 10 via fullmakt, 9 medlemmar (6 röster) var ej närvarande. Styrelsen har utgjorts av:

Elisabeth Strömberg	Ledamot, Ordförande
Rikard Schröder	Ledamot, Sekreterare
Gustav Ottinger	Ledamot, Kassör

Jörgen Reimer	Suppleant
Anders Zachrisson	Suppleant

Föreningen tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Nils-Johan Andersson med Leif Krafft som suppleant. Valberedningen har utgjorts av Hans Holmqvist och Gustav Rydbeck.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År Åtgärd
1970-2023 Se bifogad reparationshandbok

Större framtida planerade underhåll

År Åtgärd
2024-2030 - Bygga väggar för toalett i 8:ans källare samt installera handfat
 - Tätning av rök- och ventilationskanaler
 - Pålning av i första hand 4:n
 - Uppfräschning av källare - flytspackla golv, riva icke bärande väggar, måla
 - Installera automatisk dörröppnare i 4:n
 - Nytt system för portkod
 - Byte av sopkarusell och transportör
 - Byte av el-servicecentralen från 1983
 - Byte av 29 mätartavlor 25 A
 - Ny styrning av inner- och ytterbelysning samt byte av källarbelysning
 - Renovering och målning av trapphusen, bl a nya handledare
 - Byte av 160 st termostaventiler samt d:o reglerventiler
 - Fasadrenovering
 - Bygga förråd på innergården för trädgårdsredskap, cyklar, barnvagnar etc

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 22 augusti hölls en extrastämma för att fatta beslut om styrelsens proposition att ändra och anta de nya stadgar som togs upp till omröstning på årsstämman. Eftersom inte samtliga röstberättigade var närvarande vid årsstämman säger huvudregeln att två på varandra följande föreningsstämmor skall hållas och stadgeändringen blir giltig om minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Samtliga 22 röster som var närvarande vid extrastämman, varav 11 via fullmakt, röstade enhälligt för att anta de nya stadgarna. Beslutet konstaterades ha erhållit erforderlig majoritet och de nya stadgarna trädde i kraft i och med registreringen på Bolagsverket.

Som ett första steg i vindsexploateringen beslutades under 2020 att ansöka om bygglov för hissar då ett sådant tillstånd påverkar möjligheterna att bebygga vindarna. Ett startbesked kom föreningen tillhanda under februari 2023. Eftersom hissar ökar tillgängligheten finns möjlighet att få ekonomiskt bidrag till installationen med 200 tkr per hiss, vilket kommer att sökas närmare startdatum.

Styrelsen har under året haft fokus på att vinds-, hiss- och pålningsprojekten ska komma i hamn och kunna påbörjas. Arkitekt och Antikvarie har tagit fram ritningar på vindslägenheternas exteriör, d v s ljusinsläpp och altaner. Bygglov kommer att sökas av den byggare som köper råvindarna. Vissa planerade större renoveringar såsom uppfräschning av källare, renovering och målning av trapphusen, uppgradering av elen görs lämpligast i samband med vindsexploateringen och hissinstallationen.

I början av året löste vi ett lån på 300 tkr och Föreningens lån var vid utgången av året 8.125.000 kronor. Årets räntekostnader var 200 tkr vilket ger en genomsnittlig ränta på ca 2,5 %. De fortsatta räntehöjningarna under året gör att vi räknar med räntekostnader på 325 tkr under 2024, d v s en snittränta på 4,25 %.

Föreningen erhöll under året ett elprisstöd på 57 tkr.

Vi gick in i 2024 med en kassa på 974 tkr att användas till fortsatta konsultationer för vindsexploateringen och pålningen och de höjda räntorna.

Kostnaderna för el- och värme blev under året 75 tkr lägre än budgeterat - 449 tkr mot budgeterade 524 tkr. Fr o m april månad t o m oktober använde vi oss av enbart fjärrvärme för



såväl uppvärmning av fastigheterna som vattnet. Vi tecknade också ett elavtal om vintersäkring under vintermånaderna december 2023 t o m februari 2024.

Under förutsättning att räntor, elpriser och uppvärmningskostnader håller sig inom budgeterade nivåer eller något oförutsett inte inträffar planerar styrelsen inga avgiftshöjningar under 2024.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 40 st. Under året har inga förändringar skett. Vid årets slut var antalet medlemmar därmed 40 st.

Avtal

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande avtal:

Ekonomisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsjour:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning:	Maries Puts och Städ - varannan vecka
Serviceavtal Värme- anläggning:	Indoor Energy Center
Bredband:	Ownit
TV:	ComHem/Tele2

Årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat överföres i ny räkning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 403	1 253	1 089	974
Resultat efter fin. poster (tkr)	-79	-182	-285	-169
Soliditet (%)	7,1	5,8	4	0,4
Årsavgifter kr/kvm	717			
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 197			
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 197			
Räntekänslighet %	6			
Energikostnad kr/kvm	264			
Sparande per kvm	121			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96			

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter/ Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	138 262	326 319	200 000	-976 425	-182 271	-494 115
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-182 271	182 271	
Årets resultat					-76 249	-76 249
Belopp vid årets utgång	138 262	326 319	200 000	-1 158 696	-76 249	-570 364

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-1 158 696
Årets resultat	-76 250
Totalt	-1 234 946
Avsättning till yttre fond	319 200
Balanseras i ny räkning	-1 554 146
Summa	-1 234 946

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 402 739	1 253 244
Övriga rörelseintäkter		51 202	50 360
Summa rörelseintäkter		1 453 941	1 303 604
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 006 166	-1 032 746
Övriga externa kostnader	4	-5 452	-3 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 492	-331 492
Summa rörelsekostnader		-1 343 110	-1 367 363
Rörelseresultat		110 831	-63 759
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 769	1 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 887	-119 596
Summa finansiella poster		-190 118	-118 512
Resultat efter finansiella poster		-79 287	-182 271
Resultat före skatt		-79 287	-182 271
Skatt		3 038	-
Årets resultat		-76 249	-182 271

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 427 866	6 759 358
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar		579 465	324 744
Summa materiella anläggningstillgångar		7 007 331	7 084 102
Summa anläggningstillgångar		7 007 331	7 084 102
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	974 364	1 356 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 746	21 803
Summa kortfristiga fordringar		995 110	1 378 344
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	31 267	70
Summa kassa och bank		31 267	70
Summa omsättningstillgångar		1 026 377	1 378 414
SUMMA TILLGÅNGAR		8 033 708	8 462 516

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		434 400	434 400
Fond för yttre underhåll		200 000	200 000
Reservfond		30 181	30 181
Summa bundet eget kapital		664 581	664 581
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 158 696	-976 425
Årets resultat		-76 249	-182 271
Summa fritt eget kapital		-1 234 945	-1 158 696
Summa eget kapital		-570 364	-494 115
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 477 380	3 275 000
Summa långfristiga skulder	8	2 477 380	3 275 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8,9	5 647 620	5 150 000
Leverantörsskulder		166 082	66 847
Skatteskulder		4 798	2 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		308 192	462 016
Summa kortfristiga skulder		6 126 692	5 681 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 033 708	8 462 516

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	113 869	-63 759
Avskrivningar	331 492	331 492
Erlagd ränta och ränteintäkter	-190 118	-118 512
	<u>255 243</u>	<u>149 221</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 243	149 221
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	748	-1 015
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	99 235	-274 404
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-151 794	99 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 432	-26 646
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-68 500
Pågående arbete	-254 721	-217 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-254 721	-285 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	1 000 000
Amortering av låneskulder	-300 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	1 000 000
Årets kassaflöde	-351 289	687 604
Likvida medel vid årets början	1 356 475	668 871
Likvida medel vid årets slut	1 005 186	1 356 475

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2,5%	(2,5%)
Ombyggnad	2,0-2,5%	(2,0-2,5%)
Installationer	20%	(20%)
Fönster	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 389 006	1 250 103
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 528	1 932
Övriga hyresintäkter	10 205	1 209
	1 402 739	1 253 244

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	25 869	27 372
Städning	36 044	25 382
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 993	13 739
Trädgårdsskötsel	-	5 650
Sotning	7 238	1 894
Reparationer	24 808	21 344
El	239 918	290 859
Uppvärmning	209 103	205 292
Vatten	61 731	41 416
Sophämtning	115 835	98 585
Försäkringspremie	45 949	37 723
Avgäld	3 314	663
Fastighetsavgift bostäder	45 240	44 051
Övriga fastighetskostnader	7 100	10 609
Kabel-tv/Bredband/IT	68 773	45 923
Förvaltningsarvode ekonomi	52 722	51 638
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	60	360
Panter och överlåtelser	656	4 529
Övriga externa tjänster	17 375	16 289
	976 728	943 318
Underhåll		
Värme	-	9 480
Ventilation	16 966	10 921
Lås	-	58 339
Tak	-	10 688
Övrigt	12 472	-
	1 006 166	1 032 746
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 006 166	1 032 746

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Konsultarvode	202	3 125
Besiktnings- och utredningskostnader	5 250	-
Summa	5 452	3 125

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	6 093 903	6 093 903
-Ombyggnad	5 045 146	4 976 646
-Nyanskaffningar	-	68 500
-Mark	-	-
	<u>11 139 049</u>	<u>11 139 049</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 379 691	-4 048 199
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-331 492</u>	<u>-331 492</u>
	<u>-4 711 183</u>	<u>-4 379 691</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 427 866	6 759 358
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 400 000	26 400 000
Mark	<u>80 000 000</u>	<u>80 000 000</u>
	<u>106 400 000</u>	<u>106 400 000</u>
Bostäder	106 400 000	106 400 000
Lokaler	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>106 400 000</u>	<u>106 400 000</u>

Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna Service	973 919	1 356 405
Övriga fordringar	<u>445</u>	<u>136</u>
Summa	974 364	1 356 541

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Plusgiro	70	70
Sparkonto	<u>31 197</u>	<u>-</u>
Summa	31 267	70

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SEB	2024-01-28	0,96%	1 475 000		1 475 000
SEB	2027-02-28	4,49%	1 477 380		1 477 380
SEB	2024-05-28	4,74%	672 620		672 620
SEB	2024-06-28	4,73%	750 000		750 000
SEB	2024-03-28	4,65%	700 000		700 000
SEB	2024-07-28	0,94%	600 000		600 000
SEB	2024-07-28	4,61%	250 000		250 000
SEB			-	-300 000	300 000
SEB	2024-07-28	0,93%	200 000		200 000
SEB	2026-05-28	1,05%	1 000 000		1 000 000
SEB	2024-07-28	4,61%	1 000 000		1 000 000
			8 125 000	-300 000	8 425 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 647 620		-5 150 000
			2 477 380		3 275 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 542 000	8 542 000
Summa ställda säkerheter	8 542 000	8 542 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Ort och datum

Elisabeth Strömberg
Ordförande

Rikard Schröder
Ledamot

Gustav Ottinger
Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Nils-Johan Andersson
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Ryttaren

Organisationsnummer 702001-8414

REPARATIONSBOK

Löpande underhåll behövs för

Tak - med 8-12 års intervall i innerstaden vid lågt trafikerad gata

Fönster - med 5-10 års intervall

Stamspolning - med ca 8 års intervall för att förlänga livslängden på stammarna

1970	Central antenn, numera slopad
1971	Grundförstärkning av Fänriken 9 och 10 Utvändig målning av fönster och portar
1976	Takreparation, taken belades med Hagmanit
1978	Fasadrenovering
1982	TV inspektion av avloppsrören i källaren
1983	Nya avloppsrör i källaren Fänriken 9, nya gatuanslutningar i Fänriken 10 och 11 Nya elstigare
1986	Utvändig målning och tätning av fönster Inspektion av elledningar i lägenheterna
1987	Kabel TV installation
1989	Stamspolning
1990	Målning av trapphus Omläggning av plåttak, ommålning planeras till 2012
1995	Reparation av balkonger Byte av köksstam i 4:n
1996	Byte av köksstam i 8:n Reparation och nydragning av kallvattenledning i 4:ns källare
1998	Stam-, vattenledningsbyte 4:n, 6:n och 8:n där tidigare ej så skett Installation av ny sophantering Byte av fjärrvärmeanläggning Omgjutning av vissa källargolv i 4:n, 6:n och 8:n
1999	Målning av vissa ytterfönsters nedre del Målning av trapphus och portar Byte av glas i balkongdörrar
2000	Ombyggnad av skorstenar för förbättrad ventilation
2001	Renskrapning och renovering av fönstren i 8:n
2002	Renskrapning och renovering av fönstren i 6:n och 4:n
2003	Ommålning av tak Värmeslångor på taket och i stuprör
2005	Ommålning av väggar och golv i källarna samt tätning av vindarna Indragning av bredband av ComHem
2006	Påbörjande av "projekt uppsnyggande av gården" Nya entrémattor och anslagstavlor
2008	Reparation av sopanläggning Fönstertätning
2009	Reparation av fasader mot gården - nedre delar Underhållsmålning av alla fönster och fönsterluckor Stamspolning - nästa bör planeras till 2017
2010	Snöskydd på taken mot gatan Ventilationsfläktar installerade på taket
2011	Reparation av värmecentral Reparation av takvärmeanläggning Reparation av fasaden mot gården på Fänriken 9 Reparation av sopanläggningen - svårigheter att få reservdelar (jfr 2008) Målning av takfläktar för att hindra solreflexer i grannlägenheter



2012	Ommålning av tak - nästa ommålning bör planeras till ca 2024 Påbörjat i maj och kompletteringsarbete utfört 25 oktober Tilläggsisolering av två vindsdörrar
2014	Bredband Ownit installerades
2014	Installation av bergvärme
2015	Reparation av takvärmeanläggning
2015	Styrcentral för värmesystemet installerades
2016	Utbyte av expansionskärl och pump
2016	Omfattande arbete med att försvåra intrång av råttor
2017	Dränering av gårdssidan samt utbyte av brunnar
2017	Renovering av innergården
2017	Stamspolning i samtliga lägenheter - nästa bör planeras till 2025
2019	Grundförstärkning med geopolymert i 4:n
2019	Fastighetselen säkrats ned till 20 Amp mot tidigare 25
2019	Ej lagstadgad el och armatur på vindarna åtgärdats
2020	Utbyte av horisontella avloppsrör i 8:n
2020	Omgjutning och armering av hängande golv i 8:n
2020	OVK besiktning med åtgärder enligt framkommet resultat
2020	Radonmätning
2020	Komplettering av grundförstärkning i 4:n med geopolymert
2021	Renovering, renskrapning och ommålning av fönstrens ytterbågar, nya tätningsskivor samt utvändigt ommålning av balkong- och gårdsdörrar - besiktigas innan garantitidens utgång i början av februari 2026
2021	Renovering av takvärmeanläggning
2021	Utbyte av horisontella avloppsrör i 6:an
2021	Armering och omgjutning av källargolvet i mittutrymmet i 6:an
2021	Utbyte av samtliga lås och nycklar till icke kopieringsbara
2022	Automatisk dörröppnare i 8:an
2022	Takskyddsanordning på skorsten i 8:an



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.