

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Ryttaren 1

716456-8516

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bedriver förvaltning av bostadsfastigheter och upplåter bostäder åt sina medlemmar på obestämd tid.

#### **Styrelse, valberedning, firmateckning och revisorer**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lena Kindblom	Ordförande, ledamot
Nils Erik Unnerud	Vice ordförande, ledamot
Jesper Johansson	Ledamot
Johan Larsson	Ledamot
Emmah Lindberg	Ledamot
Christina Holm	Suppleant
Jan Bergqvist	Suppleant
Mats Hedin	Valberedning, sammankallande
Inger Hedin	Valberedning
Torbjörn Gunnarsson	Ordinarie revisor
Lennart Eriksson	Ordinarie revisor
Örjan Nordmark	Revisorssuppleant

Nuvarande styrelse är vald till och med nästa årsmöte.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-10-26.

#### **Fastigheten**

Föreningens fastighet Säter Ryttaren 1 bebyggdes år 1988. Fastigheten omfattar totalt 22 lägenheter med en yta på 99 kvadratmeter vardera. Den totala bostadsytan uppgår till 2.178 kvadratmeter.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

#### **Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Aspia AB.

### Sammanträden och föreningsstämma

Föreningen har förutom den ordinarie årsstämman haft 5 protokollförda styrelsemöten.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under året har en (fg år fyra) lägenhetsöverlåtelse skett.

### Verksamhet under året som gått

Under året har man bytt ut utebelysningen till LED-belysning.

### Lån

Föreningen har två banklån om 7 863 688 kronor. Amortering 250 000 kr per år.

### Årsavgift

Styrelsen föreslår ingen höjning av årsavgifterna 2023.  
Avgiften har varit oförändrad sedan juli 2012.

### Medlemsinformation

Föreningen har vid årets slut 32 (32) medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Säter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter och hyror	1 452	1 452	1 452	1 452
Resultat efter finansiella poster	-87	-930	289	214
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	667	667	667	667
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 611	3 725	3 803	3 881
Sparande per kvm (kr/kvm)	169	106	313	255
Räntekänslighet (%)	5,4	5,6	5,7	5,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	65	67	59	56
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	98,9	100,0	99,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	352 000	44 323	491 913	1 979 362	-929 882	1 937 716
Avsatt till yttre rep fond			51 500	-51 500		0
Disposition av föregående års resultat:				-929 882	929 882	0
Årets resultat					-87 326	-87 326
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>352 000</b>	<b>44 323</b>	<b>543 413</b>	<b>997 980</b>	<b>-87 326</b>	<b>1 850 390</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	997 980
årets förlust	-87 326
	<b>910 654</b>

disponeras så att  
reservering fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

51 500
859 154
<b>910 654</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m. m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 452 000	1 452 000
Övriga intäkter		1 469	15 597
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>1 453 469</b>	<b>1 467 597</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-864 868	-1 588 980
Övriga externa kostnader		-179 309	-194 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 187	-340 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 384 364</b>	<b>-2 124 149</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>69 105</b>	<b>-656 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		25 378	-98 686
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 243	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 052	-174 656
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 431</b>	<b>-273 330</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-87 326</b>	<b>-929 882</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-87 326</b>	<b>-929 882</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 871 452	7 211 639
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 871 452</b>	<b>7 211 639</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	249 001	723 622
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>249 001</b>	<b>723 622</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 120 453</b>	<b>7 935 261</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		247 500	258 500
Övriga fordringar		6 751	27 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 977	65 016
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>370 228</b>	<b>351 131</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 031 426	2 610 803
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 031 426</b>	<b>2 610 803</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 401 654</b>	<b>2 961 934</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 522 107</b>	<b>10 897 195</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Grundavgifter

352 000

352 000

Dispositionsfond

44 323

44 323

Fond för yttre underhåll

543 413

491 913

**Summa bundet eget kapital**

**939 736**

**888 236**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

997 980

1 979 362

Årets resultat

-87 326

-929 882

**Summa fritt eget kapital**

**910 654**

**1 049 480**

**Summa eget kapital**

**1 850 390**

**1 937 716**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

7 613 688

7 863 688

**Summa långfristiga skulder**

**7 613 688**

**7 863 688**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

250 000

250 000

Leverantörsskulder

130 220

140 955

Skatteskulder

0

68 178

Övriga skulder

223 370

186 757

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

454 439

449 901

**Summa kortfristiga skulder**

**1 058 029**

**1 095 791**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 522 107**

**10 897 195**



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		69 105	-656 552
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	340 187	340 187
Betald skatt		-69 187	7 524
Erhållen ränta		45 163	7 693
Räntekostnader		-268 368	-140 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>116 900</b>	<b>-441 716</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		11 000	0
Förändring av kortfristiga fordringar		7 992	-32 858
Förändring av leverantörsskulder		-10 735	53 930
Förändring av kortfristiga skulder		45 467	-26 522
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>170 624</b>	<b>-447 166</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		500 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-250 000	-170 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-250 000</b>	<b>-170 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>420 624</b>	<b>-617 166</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 610 803	3 227 969
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 031 427</b>	<b>2 610 803</b>



## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Förbättringsutgifter byggnader	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifterna dividerat med de totala intäkterna

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgift dividerat med den totala bostadsytan

Skuldsättning per kvadratmeter

Låneskuld dividerat med den totala bostadsytan

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Räntekänslighet

Låneskuld dividerat med årsavgifterna

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för el och vatten dividerat med den totala bostadsytan

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 452 000	1 452 000
	<b>1 452 000</b>	<b>1 452 000</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten och abonnemang för tv.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El för belysning	10 259	11 375
Vatten och avlopp	131 797	133 807
Kabel-TV	29 501	25 513
Sandning och sopning	7 659	2 265
Snöröjning	90 551	23 069
Reparation och underhåll av fastighet	341 348	1 144 518
Fastighetsförsäkring	65 016	59 696
Fastighetsskatt	148 500	148 500
Avsättning inre reparationsfond	40 238	40 238
	<b>864 869</b>	<b>1 588 981</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 911 100	17 911 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 911 100</b>	<b>17 911 100</b>
Ingående avskrivningar	-10 699 461	-10 359 274
Årets avskrivningar	-340 187	-340 187
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 039 648</b>	<b>-10 699 461</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 871 452</b>	<b>7 211 639</b>

## Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	871 284	871 284
Försäljningar	-457 724	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>413 560</b>	<b>871 284</b>
- Värdeförändring sedan start	-164 559	-147 662
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-164 559</b>	<b>-147 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>249 001</b>	<b>723 622</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 7 863 688 (8 113 688) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 613 688	7 863 688
	<b>7 613 688</b>	<b>7 863 688</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	250 000	250 000
	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 613 688	6 863 688
	<b>6 613 688</b>	<b>6 863 688</b>

**Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	340 187	340 187
	<b>340 187</b>	<b>340 187</b>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad revisorer i bostadsrättsföreningen Ryttaren i Säter får härmed avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Vi har tagit del av och granskat föreningens räkenskaper och styrelsens årsredovisning, som lämnat upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning, samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som vi anser erforderliga.

Då revisionen inte gett anledning till anmärkning föreslår vi  
att de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna fastställs,  
att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, samt  
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Säter 2024-03-19

  
Torbjörn Gunnarsson

  
Lennart Eriksson