



Årsredovisning 2023



Brf Rydbogården

Org nr 769606-2475

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Rydbogården, med säte i Österåker, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 november 2000.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rydbo 1:78 med säte i Österåker kommun. Föreningen har adress Björkvägen 2 - 32, 184 94 Åkersberga.

Föreningens fastighet består av 2 enplanshus och 1 tvåplanshus innehållande 16 lägenheter i storlekarna 34 kvm och 46 kvm. Två gårdsbyggnader med kallförråd för lägenheter. Fastighetsförråd, vattenmätare och elcentral för fastigheten är beläget i ett av förråden. Elcentraler och mätare för lägenheter är beläget i markskåp vid respektive huskropp/gavel. Husen ligger inom samma registerfastigheter. Samtliga lägenheter innehar en egen parkeringsplats med eget skötselansvar. Den totala boytan är 640 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök (34 kvm)

8 st 2 rum och kök (46 kvm)

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Rydbos vägförening.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften uppgick under år 2023 till 1 589 kr per lägenhet uppdelat på 16 lägenheter vilket totalt blir 25 424 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 9 802 000 kr, varav byggnadsvärdet är 7 800 000 kr och markvärde 2 002 000 kr. Värdeår är 2001.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal

Föreningen har under 2023 haft avtal med följande leverantörer:

Fastighetsskötsel	WIAB
Trädgårdsskötsel	Craft Tech Sverige AB
Snöröjning	Craft Tech Sverige AB
Fastighetsel	E.ON
Vatten och avfall	Roslagsvatten och avfall
Kabel Tv	Bild AT SE AB (avtalet avslutades under 2023)

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan har registrerats av Bolagsverket.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån. Årsavgiften uppgår till 901 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 65 824 kr enligt ekonomisk plan.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 september 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kent Norefjord Niklas Jerbrant Mats Grundström	Ordförande
Suppleant	Niklas Gardelin Engberg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Jan Erik Forsberg
JEF Holding AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser att informera om.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 18 medlemmar.
Av 16 medlemslägenheter har 1 lägenhet överlåtits under året.
Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	577	577	641	641
Resultat efter finansiella poster	-414	-200	-48	17
Soliditet (%)	49,1	50,9	51,5	51,7
Årets resultat exkl. avskrivningar	-297	-84	68	134
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	901	901	1 001	1 001
Skuldsättning per kvm (kr)	9 227	9 227	9 289	9 346
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 227	9 227	9 289	9 346
Sparande per kvm (kr)	-433	-131	156	209
Räntekänslighet (%)	10,2	10,2	9,3	9,3
Energikostnad per kvm (kr)	167	161	139	122
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att räntekostnaderna för föreningens fastighetlån ökat med 121 % i jämförelse med föregående år. Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa och justering av avgifterna. Föreningen har beslutat att öka årsavgiften med 20 % från och med juni 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 752 000	327 888	353 898	-200 196	6 233 590
Disposition av föregående års resultat:		65 824	-266 020	200 196	0
Årets resultat				-413 857	-413 857
Belopp vid årets utgång	5 752 000	393 712	87 878	-413 857	5 819 733

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	87 879
årets förlust	-413 857
	-325 978
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	65 824
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-20 112
i ny räkning överföres	-371 690
	-325 978

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	576 756	576 707
Övriga rörelseintäkter		3 732	0
Summa rörelseintäkter		580 488	576 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-484 118	-432 045
Övriga externa kostnader	4	-88 646	-85 222
Personalkostnader	5	2 800	-2 800
Avskrivningar		-116 600	-116 600
Summa rörelsekostnader		-686 564	-636 667
Rörelseresultat		-106 076	-59 960
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 675	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 456	-140 240
Summa finansiella poster		-307 781	-140 236
Resultat efter finansiella poster		-413 857	-200 196
Årets resultat		-413 857	-200 196

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 582 744	10 699 344
Summa materiella anläggningstillgångar		10 582 744	10 699 344
Summa anläggningstillgångar		10 582 744	10 699 344
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 694
Övriga fordringar	7	1 223 255	104 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 158	35 765
Summa kortfristiga fordringar		1 258 413	143 177
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1 397 952
Summa kassa och bank		0	1 397 952
Summa omsättningstillgångar		1 258 413	1 541 129
SUMMA TILLGÅNGAR		11 841 157	12 240 473

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 752 000	5 752 000
Fond för yttre underhåll		393 712	327 888
Summa bundet eget kapital		6 145 712	6 079 888
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		87 879	353 898
Årets resultat		-413 857	-200 196
Summa fritt eget kapital		-325 978	153 702
Summa eget kapital		5 819 734	6 233 590
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 862 971	5 905 559
Leverantörsskulder		84 774	51 885
Skatteskulder		4 165	2 513
Övriga skulder		118	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	69 395	46 925
Summa kortfristiga skulder		6 021 423	6 006 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 841 157	12 240 473

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-413 857	-200 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		116 600	116 600
Betald skatt		1 590	-2 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-295 667	-85 717
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 694	-2 694
Förändring av kortfristiga fordringar		607	-1 825
Förändring av leverantörsskulder		32 889	32 359
Förändring av kortfristiga skulder		22 470	-34 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-237 007	-92 194
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-42 588	-39 331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 588	-39 331
Årets kassaflöde		-279 595	-131 525
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 499 416	1 630 941
Likvida medel vid årets slut		1 219 821	1 499 416

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	576 619	576 527
Övrig rörelseintäkt	137	180
	576 756	576 707

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	11 254	10 900
Trädgårdsskötsel	111 003	107 840
Snöröjning/sandning	109 050	95 801
Besiktningkostnader	9 288	0
Gemensamhetsanläggning	37 760	30 720
Reparationer	13 700	5 876
Underhåll	20 112	0
Fastighetsel	41 155	31 631
Vatten och avlopp	65 687	71 538
Avfallshantering	38 450	38 190
Försäkringskostnader	10 361	9 868
Kabel-tv	16 298	29 681
	484 118	432 045

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	25 424	24 304
Justerad fastighetsavgift fr tidigare år	0	-703
Revisionsarvode	12 500	14 400
Ekonomisk förvaltning	47 361	44 024
Bankkostnader	2 300	2 300
Övriga poster	1 061	897
	88 646	85 222

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	-2 800	2 800
	-2 800	2 800

Styrelsen har valt att inte ta ut något, eller reservera, arvode för 2023.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 660 000	12 660 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 660 000	12 660 000
Ingående avskrivningar	-1 960 656	-1 844 056
Årets avskrivningar	-116 600	-116 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 077 256	-1 960 656
Utgående redovisat värde	10 582 744	10 699 344
Redovisat värde mark		
Redovisat värde mark	1 000 000	1 000 000
Taxeringsvärden byggnader	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärden mark	2 002 000	2 002 000
	9 802 000	9 802 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 316	3 254
Avräkningskonto klientkonto	1 219 939	101 464
	1 223 255	104 718

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel Tv	0	8 071
Vägföreningsavgifter	22 400	15 360
Extern arkiveringskostnad	737	711
Ekonomisk förvaltning	12 021	11 623
	35 158	35 765

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	5,78	2024-12-16	3 047 067	3 065 507
SBAB	5,86	2024-01-17	2 815 904	2 840 052
			5 862 971	5 905 559
Kortfristig del av fastighetslån			5 862 971	5 905 559

Föreningen har lån som förfaller till omläggning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av fastighetslån: 5 862 971 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	29	1 464
Styrelsearvoden	0	2 800
Revision	12 500	12 500
Fastighetsel	6 116	5 628
Förutbetalda årsavgifter	50 750	24 533
	69 395	46 925

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 948 000	6 948 000
	6 948 000	6 948 000

Österåker enligt digital signatur

Kent Norefjord
Ordförande

Niklas Jerbrant

Mats Grundström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan-Erik Forsberg
Auktoriserad redovisningskonsult
JEF Holding AB





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Rydbogården.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-09 13:04:53

Dokumentet är undertecknat av:

 Jan Erik Forsberg (19670226XXXX) Revisor	2024-06-09 13:04:53
 ANDERS NIKLAS JERBRANT (19721220XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 08:48:49
 NILS KENT ERIK NOREFJORD (19510612XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-09 12:15:15
 Mats Grundström (19640831XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-22 21:51:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Rydbogården.pdf (230548 byte)

5F880CB783BF7FF5B3CC9DA769E4E1A6FA514BFD56D0441ED0FC6B0C2463889620E983877BA137BD5643
A199E6088D0378AB56E5D14BAB47093A467006775A4B

<https://esign.summera.support/verify>

JEF Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Rydbogården

Org.nr 769606-2475

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rydbogården för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2024

Jan-Erik Forsberg
Revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-09 13:07:30

Dokumentet är undertecknat av:

 Jan Erik Forsberg (19670226XXXX) Revisor

2024-06-09 13:07:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (17944 byte)

B7480C272741B10C39FA625D51F80B58D92770A14B4B59472E8D8E8922694D0F8129DCF75A2C17F4AA47
DD3086A0F95E05A5D7EC33942C94C372541B86E99DB2

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support