

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Rytтарlundēn**

769634-9237

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmlunden 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

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ryttmlunden bildades 2017-06-22 och är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Krikonet 18 och första inflyttning skedde under oktober 2020.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-09.

Föreningen har sitt säte i Kumla.

### Styrelsen och övriga funktionärer

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Felix Landmark	Ordförande och ledamot	2025
Ann-Louise Ekevid	Ledamot	2025
Ina Hammarström	Ledamot	2025
Mats Lind	Ledamot	2024
Fredrik Lindahl	Ledamot	2025
<i>Styrelsesuppleanter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Monika Engström	Suppleant	2024
Sophie Sundman	Suppleant	2024

### *Ordinarie revisorer*

Pontus Ekevid Ernst & Young AB

### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Ryttmlunden äger fastigheten Krikonet 18.

Föreningen har på fastigheten uppfört 16 st bostadslägenheter i radhusform. Total bostadsarea i föreningen är 1 396 kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret installerat belysning till gångväg i området. Fastighetsskötsel har tagits över i egen regi av föreningen. Två gemensamma arbetsdagar har dessutom genomförts under året för att ta hand om allmänna grönytor i föreningen. Slutligen har kostnadsbesparande åtgärder inom administration genomförts.

### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	26
Under året avgående medlemmar	3
Under året tillkommande medlemmar	3
Medlemmar vid årets slut	26

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	952	844	833	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 442	13 609	13 027	13 159
Sparande per kvm (kr/kvm)	289	234	166	-14
Räntekänslighet (%)	14,0	16,0	16,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	251	290	275	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,0	100,0	99,0	0,0

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 732 000	4 736 700	125 640	-447 232	-84 301	<b>28 062 807</b>
Reservering underhållsfond			41 880	-41 880		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-84 301	84 301	<b>0</b>
Årets resultat					-51 913	<b>-51 913</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 732 000</b>	<b>4 736 700</b>	<b>167 520</b>	<b>-573 413</b>	<b>-51 913</b>	<b>28 010 894</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-531 533
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-41 880
årets förlust	-51 913
	<b>-625 326</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-625 326
	<b>-625 326</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	2	1 283 090	1 176 605
Övriga intäkter		88 045	1 200
		<b>1 371 135</b>	<b>1 177 805</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-430 169	-482 178
Övriga kostnader		-62 224	-59 587
Personalkostnader	4	0	-22 998
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-455 498	-411 286
		<b>-947 891</b>	<b>-976 049</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>423 244</b>	<b>201 756</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		455	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 611	-286 057
		<b>-475 156</b>	<b>-286 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-51 912</b>	<b>-84 301</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-51 912</b>	<b>-84 301</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-51 913</b>	<b>-84 301</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	5	46 439 128	46 890 146
Inventarier, verktyg och installationer	6	15 306	19 786
		<b>46 454 434</b>	<b>46 909 932</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 454 434</b>	<b>46 909 932</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 857	30 011
Övriga fordringar		71	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 940	101 213
		<b>45 868</b>	<b>131 224</b>
<i>Kassa och bank</i>		492 833	311 731
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>538 701</b>	<b>442 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 993 135</b>	<b>47 352 887</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 468 700	28 468 700
Fond för yttre underhåll	7	167 520	125 640
		<b>28 636 220</b>	<b>28 594 340</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-573 413	-447 232
Årets resultat		-51 913	-84 301
		<b>-625 326</b>	<b>-531 533</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 010 894</b>	<b>28 062 807</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	18 530 945	18 764 669
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 530 945</b>	<b>18 764 669</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	9	233 724	233 724
Leverantörsskulder		41 560	102 821
Övriga skulder		585	11 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 427	177 698
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>451 296</b>	<b>525 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 993 135</b>	<b>47 352 887</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-51 913	-84 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		455 498	411 286
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>403 585</b>	<b>326 985</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		10 154	-27 660
Förändring av kortfristiga fordringar		75 202	-4 966
Förändring av leverantörsskulder		-61 261	57 394
Förändring av kortfristiga skulder		-12 854	77 446
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>414 826</b>	<b>429 199</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 016 373
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 016 373</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	1 000 000
Amortering av lån		-233 724	-237 891
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-233 724</b>	<b>762 109</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>181 102</b>	<b>174 935</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		311 731	136 796
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>492 833</b>	<b>311 731</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 30 kr/m<sup>2</sup> enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,42%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.



### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	990 423	836 437
El	262 740	340 168
Hyror parkeringsplatser	29 874	0
	<b>1 283 037</b>	<b>1 176 605</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	285 754	358 990
Fastighetsskötsel	27 445	29 565
Övriga kostnader	116 970	93 623
	<b>430 169</b>	<b>482 178</b>

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 832 674	46 838 700
Inköp	0	993 974
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 832 674</b>	<b>47 832 674</b>
Ingående avskrivningar	-942 528	-533 855
Årets avskrivningar	-451 018	-408 673
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 393 546</b>	<b>-942 528</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 439 128</b>	<b>46 890 146</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 550 000	14 550 000
Taxeringsvärden mark	4 176 000	4 176 000
	<b>18 726 000</b>	<b>18 726 000</b>
Bokfört värde byggnader	27 469 798	27 920 816
Bokfört värde mark	18 969 330	18 969 330
	<b>46 439 128</b>	<b>46 890 146</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 399	0
Inköp	0	22 399
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 399</b>	<b>22 399</b>
Ingående avskrivningar	-2 613	0
Årets avskrivningar	-4 480	-2 613
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 093</b>	<b>-2 613</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 306</b>	<b>19 786</b>

#### Not 7 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	-167 520	-125 640
	<b>-167 520</b>	<b>-125 640</b>

#### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 596 049	17 829 773
	<b>17 596 049</b>	<b>17 829 773</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 18 764 669 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 530 945	18 764 669
	<b>18 530 945</b>	<b>18 764 669</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	233 724	233 724
	<b>233 724</b>	<b>233 724</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	27 000 000	27 000 000
	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Felix Landmark  
Ordförande

Ann-Louise Ekevid

Mats Lind

Ina Hammarström

Fredrik Lindahl

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

Pontus Ekevid  
Auktoriserad 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."

## Felix Oliver Landmark

### Styrelseordförande

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Ryttnarlunden

Serienummer: 18e24accf81d64e6bc57d8a56960e59fde43xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-05 12:22:32 UTC



## Mats Anders Lennart Lind

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Ryttnarlunden

Serienummer: 63d6e4e110f459d41530c515d17de65435fxxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-05 12:31:34 UTC



## FREDRIK LINDAHL

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Ryttnarlunden

Serienummer: 62d548736c0a118a3c2fb1f73e6036e64a3xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2024-04-07 13:44:16 UTC



## ANN-LOUISE EKEVID

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Ryttnarlunden

Serienummer: 00db387769c6ee6691c1659506b11285dc7fxxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-04-07 14:58:05 UTC



## Ina Hammarström

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Ryttnarlunden

Serienummer: 604769a42b6167f19f7e4cf901da21fa4cdcxxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-08 09:10:35 UTC



## PONTUS EKEVID

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 57d02f98eca298532740e648542fd8eac929xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-08 10:53:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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](mailto: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>