

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF RIDHÄSTEN

2023

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen RIDHÄSTEN

Tid: Onsdagen den 27 mars 2024, kl. 18:00

Lokal: Vilans väg 28A

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
3. Godkännande av röstlängden.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Föredragning av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
10. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
14. Val av valberedning.
15. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar.
16. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Ridhästen
Org nr 769637-2635

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens andra verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-06, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Christian Andersson	Ordförande	2024
Jonas Mideryd	Ledamot	2024
Jasmine Söderlund	Ledamot	2024

Föreningen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden, inkl. årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-01.

Styrelsen har sitt säte i Danderyd kommun, Stockholms län.

Till föreningens revisor intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Kent Mideryd.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Brf Ridhästen är ägare till fastigheten Ridhästen 3, Danderyds kommun med adress Vilans väg 28 A-C. Fastigheten bebyggdes 2018 med ett parhus och ett Attefallshus. Till varje bostad hör en uppställningsplats för p-plats.

Nybyggnadsår och värdeår 2018.

Föreningens tre bostäder är upplåtna med bostadsrätt och har en total boarea om 319 kvm som fördelas enligt nedan:

28A	6 rok, 184,5 kvm
28B	6 rok, 184,5 kvm
28C	1 rok, 22 kvm

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring.

Styrelsen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen sänkte årsavgifterna med ca 26 % fr.o.m. 2023-01-01.

Föreningen hade en extrastämma 2023-11-14 där beslut fattades om att höja årsavgifterna med 9,1 % fr.o.m. 2024-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	70 501	92 003	70 768	51 730
Resultat efter finansiella poster	kr	-105 932	-78 501	-104 514	-118 380
Soliditet	%	100	100	100	100
Likviditet	%	351	262	159	385
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	143	195	147	115
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	180			
Skuldsättning per kvm	kr	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	kr	39	33	44	46
Räntekänslighet (grundavgift)	%	0	0	0	0
Räntekänslighet (total avgift)	%	0			
Sparande per kvm	kr	3	73	6	neg
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	100,00			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel och värme ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen har inga lån och anpassar årsavgifterna för att säkerställa kommande års kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden. Det medför ett större fokus på nyckeltal som likviditet än det redovisade resultatet. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	19 400 000	46 920	-370 094	-78 501
Reservering till yttre fond		15 640	-15 640	
Balansering av föregående års resultat			-78 501	78 501
Årets resultat				-105 932
Belopp vid årets utgång	19 400 000	62 560	-464 235	-105 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-464 235
Årets resultat	-105 932
	<hr/>
	-570 167

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	15 640
I ny räkning balanseras	-585 807
	<hr/>
	-570 167

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-105 932
Dispositioner	-15 640
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-121 572

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	78 200
---	--------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	70 501	92 003
Summa rörelseintäkter		70 501	92 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-35 258	-27 840
Övriga externa kostnader	5	-34 121	-35 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 912	-106 912
Summa rörelsekostnader		-176 291	-170 111
Rörelseresultat		-105 790	-78 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	637	84
Finansiella kostnader		-779	-477
Summa finansiella poster		-142	-393
Resultat efter finansiella poster		-105 932	-78 501
Årets resultat		-105 932	-78 501
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-105 932	-78 501
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-15 640	-15 640
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-121 572	-94 141

Brf Ridhästen 769637-2635			6(12)
Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 842 930	18 949 842
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>18 842 930</u>	<u>18 949 842</u>
Summa anläggningstillgångar		18 842 930	18 949 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	9 911	8 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 591	3 123
Klientmedel i SHB		55 660	67 080
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>69 162</u>	<u>78 482</u>
Summa omsättningstillgångar		69 162	78 482
Summa tillgångar		18 912 092	19 028 324

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

19 400 000

19 400 000

Fond för yttre underhåll

62 560

46 920

Summa bundet eget kapital

19 462 560

19 446 920

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-464 235

-370 094

Årets resultat

-105 932

-78 501

Summa fritt eget kapital

-570 167

-448 595

Summa eget kapital

18 892 393

18 998 325

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 455

4 189

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 244

25 810

Summa kortfristiga skulder

19 699

29 999

Summa eget kapital och skulder

18 912 092

19 028 324

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-105 790	-78 108
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.</u>		
Avskrivningar	106 912	106 912
Erhållen ränta	637	84
Erlagd ränta	-779	-477

980 **28 411**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 100	-8 313
Ökning/minskning leverantörsskulder	266	140
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-10 566	-4 031

Kassaflöde från den löpande verksamheten **-11 420** **16 207**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0** **0**

Årets kassaflöde **-11 420** **16 207**

Likvida medel vid årets början **67 080** **50 873**

Likvida medel vid årets slut **55 660** **67 080**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärde är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2138)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	55 932	76 260
Vattenavgifter (IMD)*	14 569	15 743
Brutto	70 501	92 003
Summa nettoomsättning	<u>70 501</u>	<u>92 003</u>

*Avgiften för vattenförbrukning debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften tillsammans med vattenavgifterna finansierar föreningens löpande verksamhet.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Vatten och avlopp	15 118	12 991
Renhållning	9 834	5 684
Försäkringar	10 306	9 165
Summa driftskostnader	<u>35 258</u>	<u>27 840</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ekonomisk och administrativ förvaltning	32 675	32 240
Övriga förvaltningskostnader	226	1 919
Medlems- och föreningsavgifter	1 220	1 200
Summa övriga externa kostnader	<u>34 121</u>	<u>35 359</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	637	76
Övriga ränteintäkter	0	8
Summa finansiella intäkter	<u>637</u>	<u>84</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 829 481	12 829 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 829 481	12 829 481
Ingående ackumulerade avskrivningar	-420 158	-313 246
Årets avskrivningar	-106 912	-106 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-527 070	-420 158
Utgående planenligt värde	<u>12 302 411</u>	<u>12 409 323</u>
Mark	6 540 519	6 540 519
Utgående planenligt värde	6 540 519	6 540 519
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>18 842 930</u>	<u>18 949 842</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 189 000	7 189 000
Taxeringsvärde mark	4 076 000	4 076 000
	<u>11 265 000</u>	<u>11 265 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	3	-70
Skattefordringar	8 349	8 349
Avräkning vattenförbrukning 2023 (IMD)	1 559	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>9 911</u>	<u>8 279</u>

Brf Ridhästen
769637-2635

12(12)

Danderyd den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Christian Andersson
Ordförande

Jonas Mideryd

Jasmine Söderlund

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

Kent Mideryd
Revisor

Deltagare

JONAS MIDERYD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-22 14:13:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Mikael William Mideryd

Datum

Jonas Mideryd

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.33.134.162

CHRISTIAN ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-29 21:24:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Christian Andersson

Datum

Christian Andersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

JASMINE SÖDERLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-04 14:15:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JASMINE SÖDERLUND

Datum

Jasmine Söderlund

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.213.83.152

KENT MIDERYD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-04 14:22:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Mideryd

Datum

Kent Mideryd

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.84.63.145

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ridhästen
Organisationsnummer 769637-2635

Jag har granskat

- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

.....
Kent Mideryd
Revisor

Deltagare

KENT MIDERYD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Mideryd

Kent Mideryd

2024-02-21 15:43:19 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.84.63.145