

Årsredovisning
för
BRF Ryttaren 28
769630-7276

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Ryttaren 28 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

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

Föreningen registrerades 2015-09-21.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 2015-12-08 och nuvarande stadgar den 2016-12-06.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Varberg.

Föreningen äger fastigheten Ryttaren 28. Fastigheten består av ett hus i 5 våningar. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1367 kvm.

Beskattning

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår (2016). Fastighetsavgift börjar betalas från och med 2032.

Historia

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av HML Fastighets AB för en köpeskilling om 9.137.943 kronor. HML Fastighets AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten Ryttaren 28. Brf Ryttaren 28 köpte sedan enligt köpebrev den 30 november 2016 fastigheten Ryttaren 28 för 58.713.179 kr, vilket motsvarar bokfört värde. Det tomma dotterbolaget har avyttrades därefter.

Detta medförde följande transaktioner,

Brf Ryttaren 28 har valt att redovisa köpet av fastigheten och tillhörande redovisningstransaktioner utifrån FAR RedU9-Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag. Förvärvat värde på aktier i dotterbolaget har omklassificerats till anskaffningsvärdet på den fastighet som köpts över till bostadsrättsföreningen vilket innebär att posten Byggnader och mark ökat med motsvarande belopp.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Lennart Jägstedt

Fredrik Lagerstedt

Marina Björcke

Ordförande

Styrelsesuppleanter

Ann-Charlotte Brodén

Magnus Lindberg

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, en föreningsstämma 2024-06-03 samt ett konstituerande möte.

Styrelsen arvoderas med 15 000 kr med tillägg för sociala avgifter enligt beslut på föreningsstämma.

Vald Revisor

Johanna Svensson

Revisionstjänst Falkenberg

AB

Underhåll

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker 67.5 kr/kvm totalt med 92 272 kr i enlighet med framtagen underhållsplan (2018). Minimum enligt stadgarna 40 kr/kvm.

Energideklaration är utförd av Wsp under 2020.

OVK har utförts under 2024 av Assemblin Ventilation AB.

Lägenhetsfördelning:

14 st 3 rum och kök, 83,3 kvm-118,0 kvm. Total boyta är 1 367 kvm.

14 garageplatser finns i fastighetens källarplan, 1 garageplats tillhör varje lägenhet och ingår i avgiften.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t.om 2028-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland inklusive bostadsrättsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter 2023 års dubbelhöjning (vår och höst) av hyran valde styrelsen att låta den ligga oförändrad 2024.

Styrelsen tog beslut på en hyreshöjning om 7,5% Fr.o.m den 1/1 2025.

Då Sveriges inflation sjunker och Riksbankens styrränta spås fortsatt gå ned under första halvåret 2025 för att spekulativt hamna på 2-2,5% kommer styrelsen att konkurrensutsätta vår nuvarande bank under våren/sommaren för att återigen kunna hitta ett fördelaktigt ränteläge på föreningens lån.

Styrelsen har under året 2024 konkurrensutsatt städfirman samt justerat antal städtillfällen i trapphuset. Styrelsen har valt att säga upp avtalet med firman som tidigare skött yttre skötsel av häckar, rabatter, plattsättning och snöröjning. Detta underhåll sköts numer löpande av föreningens medlemmar samt att vid två tillfällen per år träffas och göra en större kraftsamling. Detta för att hålla igen på utgifterna.

Tage & Söner har tagit in RISE för att komma tillrätta med inläckageproblem som förekommit sedan huset byggdes. Under våren/sommaren har fotodokumentation utförts av ordföranden och mailats till T & S. Rise har utfört fuktmätningar under en längre period. I december har T & S presenterat att man kommer utföra åtgärder som ska få stopp på problemen under våren 2025.

Under hösten har en faktura vidarefakturerats till Turessons Bygg i Varberg om 16 549 kr.

På styrelsemöte under hösten togs beslut på att underhållsplanen skall uppdateras under 2025.

Styrelsen samlades i december för att sedvanligt gå ut och äta ihop med respektive som tack för nedlagt arbete under året.

Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 21 st (fg år 22 st).

Det har skett 2 st (fg år 1 st) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 082	1 010	947	941
Resultat efter finansiella poster	-661	-652	-670	-703
Soliditet (%)	79,97	80,07	80,29	80,28
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	782	729	684	688
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	0	0
Skuldsättning per kvm (kr)	9 166	9 214	9 261	9 309
Genomsnittlig Skuldränta (%)	2,78	1,96	1,87	1,99
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	20	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	175	169	164	165
Sparande per kvm (kr)	138	145	0	0
Räntekänslighet (%)	11,70	13,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. Avseende nya nyckeltal anges dessa för startår och efterföljande år.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov. Skulle behov av upptagande av lån uppstå för att finansiera underhållsbehovet, kommer föreningen behöva höja medlemsavgifterna för att bibehålla ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 377 000	13 903 000	524 911	-4 807 597	-651 836	51 345 478
Reservering till yttre fond			92 272	-92 272		0
Disposition av föregående års resultat:				-651 836	651 836	0
Årets resultat					-661 345	-661 345
Belopp vid årets utgång	42 377 000	13 903 000	617 183	-5 551 705	-661 345	50 684 133

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 551 705
årets förlust	-661 345
	-6 213 050

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	92 272
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-6 305 322
	-6 213 050

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 081 552	1 010 180
Övriga intäkter		16 549	10 043
		1 098 101	1 020 223
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-559 124	-575 141
Personalkostnader	4	-12 616	-7 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-850 390	-850 390
		-1 422 130	-1 433 035
Rörelseresultat		-324 029	-412 812
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 937	11 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 254	-250 652
		-337 317	-239 025
Resultat efter finansiella poster		-661 346	-651 837
Resultat före skatt		-661 346	-651 837
Årets resultat		-661 345	-651 836

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	62 376 010	63 226 400
		62 376 010	63 226 400
Summa anläggningstillgångar		62 376 010	63 226 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 500	18 966
		19 504	18 970
<i>Kassa och Bank</i>		982 366	881 298
Summa omsättningstillgångar		1 001 870	900 268
SUMMA TILLGÅNGAR		63 377 880	64 126 668

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 377 000

42 377 000

Uppåtelseavgifter

13 903 000

13 903 000

Fond för yttre underhåll

617 183

524 911

56 897 183

56 804 911

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 551 705

-4 807 597

Årets resultat

-661 345

-651 836

-6 213 050

-5 459 433

Summa eget kapital

50 684 133

51 345 478

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

6, 8

0

4 400 000

Summa långfristiga skulder

0

4 400 000

Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

6, 8

12 530 000

8 195 000

Leverantörsskulder

3 357

3 232

Övriga skulder

355

434

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

160 035

182 524

Summa kortfristiga skulder

12 693 747

8 381 190

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

63 377 880

64 126 668

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-661 345	-651 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		850 390	850 390
Betald skatt		0	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		189 045	198 550
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-534	22 671
Förändring av leverantörsskulder		125	-18 050
Förändring av kortfristiga skulder		-22 568	100 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten		166 068	304 112
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-65 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-65 000	-65 000
Årets kassaflöde		101 068	239 112
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		881 298	642 186
Likvida medel vid årets slut		982 366	881 298

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Vid förvärv av mark och dotterbolag har FAR:s uttalande RedU9 tillämpats.

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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:

Värme & Sanitet	2
El & Styr	2,5
Fasad	2
Fönster	2
Yttertak	2,5
Ventilation	4
Hiss/trapphus	4
Restpost	2
Stomme	1

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka 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.

Det föreligger en temporär skillnad hänförlig till föreningens förvärv av fastighet. Uppskjuten skatteskuld avseende denna temporära skillnad en redovisas inte då det inte bedöms sannolikt att en försäljning av fastigheten sker inom överskådlig framtid.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 069 694	996 767
Hyresintäkter Laddstolpar	11 858	13 413
	1 081 552	1 010 180

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och parkeringsplats etc.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El för belysning	40 038	53 768
Värme	116 819	104 064
Vatten och avlopp	82 546	73 291
Städning och renhållning	93 510	92 310
Reparation och underhåll av fastighet	98 980	112 697
Fastighetsförsäkringspremier	20 776	17 811
Fastighetsskötsel och förvaltning	1 304	33 733
Övriga fastighetskostnader	21 671	14 836
Programvaror	2 971	3 094
Telekommunikation	661	539
Ersättningar till revisor	16 125	15 938
Övriga förvaltningskostnader	0	4 444
Redovisningstjänster	51 305	46 550
Bankkostnader	1 918	2 065
Självrisk vid skada	10 500	0
	559 124	575 140

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	12 616	8 449
	12 616	8 449
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	0	-945
	0	-945
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 616	7 504

Justering har gjorts då styrelsen valt att erhålla outbetalda styrelsearvoden från tidigare år genom representation.

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	69 250 000	69 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 250 000	69 250 000
Ingående avskrivningar	-6 023 600	-5 173 210
Årets avskrivningar	-850 390	-850 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 873 990	-6 023 600
Utgående redovisat värde	62 376 010	63 226 400
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	34 400 000	34 400 000
Bokfört värde mark	13 850 000	13 850 000
	13 850 000	13 850 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 050 000	13 050 000
	13 050 000	13 050 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 12 530 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	4 400 000
	0	4 400 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 530 000	8 195 000
	12 530 000	8 195 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Varbergs Sparbank 049-9 3 månaders ränta	3,48	2025-02-01	3 880 000	3 945 000
Varbergs Sparbank 347-3	3,197	2025-02-28	4 250 000	4 250 000
Varbergs Sparbank 348-1	2,39	2025-11-25	4 400 000	4 400 000
			12 530 000	12 595 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 530 000	8 195 000

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 65 000 kr.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lennart Jägstedt

Fredrik Lagerstedt
Ordförande

Marina Björcke

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

Johanna Svensson
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."

FREDRIK LAGERSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 79e31b176b9bb1[...]78b3f4728e00c

IP: 77.53.xxx.xxx

2025-03-24 19:21:05 UTC



MARINA BJÖRCKE

Styrelseledamot

Serienummer: 6026ece8468f4b[...]13a85d8560298

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-03-25 08:53:43 UTC



LENNART JÄGSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 51b366b4a97b19[...]8cf3f6f69845d

IP: 83.255.xxx.xxx

2025-03-28 09:25:01 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-03-28 13:31:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.