

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Ryttmlunden**

769634-9237

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttmlunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

Felix Landmark	Ordförande och ledamot
Ann-Louise Ekevid	Ledamot
Mats Lind	Ledamot
Nathalie Stenberg	Ledamot

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

2023  
2024  
2023  
2023

#### **Styrelsesuppleanter**

Monika Engström	Suppleant
Sophie Sundman	Suppleant

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

2024  
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

I slutet av räkenskapsåret december-månad har föreningen installerat solceller på fastigheten, investeringen har finansierats genom banklån från Lekeberg Sparbank.

På årsmöte beslutades att göra ordning på allmänna grönytor i föreningen vilket har genomförts på två gemensamma arbetsdagar vår och höst. En robotgräsklippare har köpts in för att sköta löpande underhåll på dessa ytor.

### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	27
Under året avgående medlemmar	6
Under året tillkommande medlemmar	5
Medlemmar vid årets slut	26

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 177	1 014	0	0
Resultat efter finansiella poster	-84	-169	-153	0
Balansomslutning	47 353	46 540	46 818	425
Soliditet (%)	59,3	60,5	60,5	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 732 000	4 736 700	83 760	-236 478	-168 874	<b>28 147 108</b>
Reservering till yttre underhåll			41 880	-41 880		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-168 874	168 874	<b>0</b>
Årets resultat					-84 301	<b>-84 301</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 732 000</b>	<b>4 736 700</b>	<b>125 640</b>	<b>-447 232</b>	<b>-84 301</b>	<b>28 062 807</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-405 352
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-41 880
årets förlust	-84 301
	<b>-531 533</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-531 533
	<b>-531 533</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	2	1 176 605	1 014 396
Övriga intäkter		1 200	162 522
		<b>1 177 805</b>	<b>1 176 918</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-482 178	-566 800
Övriga kostnader		-59 587	-70 201
Personalkostnader	4	-22 998	-17 474
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-411 286	-400 390
		<b>-976 049</b>	<b>-1 054 865</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>201 756</b>	<b>122 053</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0	9 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 057	-300 325
		<b>-286 057</b>	<b>-290 926</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-84 301</b>	<b>-168 873</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-84 301</b>	<b>-168 873</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-84 301</b>	<b>-168 874</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 890 146	46 304 845
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 786	0
		<b>46 909 932</b>	<b>46 304 845</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 909 932</b>	<b>46 304 845</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		30 011	2 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 213	96 247
		<b>131 224</b>	<b>98 598</b>
<i>Kassa och bank</i>		311 731	136 796
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>442 955</b>	<b>235 394</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 352 887</b>	<b>46 540 239</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<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	8	125 640	83 760
		<b>28 594 340</b>	<b>28 552 460</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-447 232	-236 478
Årets resultat		-84 301	-168 874
		<b>-531 533</b>	<b>-405 352</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 062 807</b>	<b>28 147 108</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	18 764 669	18 002 560
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 764 669</b>	<b>18 002 560</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	10	233 724	183 720
Leverantörsskulder		102 821	45 427
Övriga skulder		11 168	7 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 698	153 734
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>525 411</b>	<b>390 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 352 887</b>	<b>46 540 239</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-84 301	-168 874
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		411 286	400 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>326 985</b>	<b>231 516</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-27 660	-2 351
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 966	-96 247
Förändring av leverantörsskulder		57 394	45 427
Förändring av kortfristiga skulder		77 446	29 489
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>429 199</b>	<b>207 834</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 016 373	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 016 373</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 000 000	0
Amortering av lån		-237 891	-183 720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>762 109</b>	<b>-183 720</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>174 935</b>	<b>24 114</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		136 796	112 682
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>311 731</b>	<b>136 796</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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	836 437	776 803
EI	340 168	237 590
	<b>1 176 605</b>	<b>1 014 393</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
EI	358 990	313 555
Fastighetsskötsel	29 565	30 537
Övriga kostnader	93 623	222 708
	<b>482 178</b>	<b>566 800</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	17 500	13 978
	<b>17 500</b>	<b>13 978</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 498	3 496
	<b>5 498</b>	<b>3 496</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>22 998</b>	<b>17 474</b>

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat vid avyttringar	0	9 399
	<b>0</b>	<b>9 399</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	46 838 700	46 838 700
Inköp	993 974	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 832 674</b>	<b>46 838 700</b>
Ingående avskrivningar	-533 855	-133 465
Årets avskrivningar	-408 673	-400 390
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-942 528</b>	<b>-533 855</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 890 146</b>	<b>46 304 845</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	27 920 816	27 335 515
Bokfört värde mark	18 969 330	18 969 330
	<b>46 890 146</b>	<b>46 304 845</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inköp	22 399	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 399</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-2 613	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 613</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 786</b>	<b>0</b>

**Not 8 Fond för yttre underhåll**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Reservering enligt stadgar	125 640	83 760
	<b>125 640</b>	<b>83 760</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	17 829 773	17 267 680
	<b>17 829 773</b>	<b>17 267 680</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 18 998 393 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 764 669	18 002 560
	<b>18 764 669</b>	<b>18 002 560</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	233 724	183 720
	<b>233 724</b>	<b>183 720</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	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

Nathalie Stenberg

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

Ernst & Young AB

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."

## ANN-LOUISE EKEVID

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Ryttsarlunden

Serienummer: 19681120xxxx

IP: 45.14.xxx.xxx

2023-04-13 11:10:20 UTC



## NATHALIE STENBERG

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Ryttsarlunden

Serienummer: 19891206xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2023-04-13 11:56:53 UTC



## Felix Oliver Landmark

### Styrelseordförande

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Ryttsarlunden

Serienummer: 19970419xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-04-13 18:36:39 UTC



## Mats Anders Lennart Lind

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Ryttsarlunden

Serienummer: 19650415xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2023-04-14 13:11:57 UTC



## PONTUS EKEVID

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 19900224xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-17 06:28:50 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> 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>