



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Riddaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ädelman Större 4	1980	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1883-2002

Värdeåret är 1962

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 928 kvm och 2 lokaler om 110 kvm. Byggnadernas totalyta är 1038 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Magnus Tuononen	Ordförande
Jörgen Forssell	Styrelseledamot
Dan Hermansson	Styrelseledamot
Christina Terén	Styrelseledamot
Charlotte Eke-Göransson	Suppleant
Martin Österberg	Suppleant

### Valberedning

Lars Korsell

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Erland Lindholm Revisor Erland Lindholms Revisionsbyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Planerad tillsyn enligt miljöbalken - Planerad tillsyn enligt miljöbalken har genomförts tillsammans med Stockholms stad Miljö- och hälsoskyddsnämnd.
- 2014** ● Pumpbyte - Byte av pump i undercentralen för fjärrvärme
- 2015** ● Takfläkt - Installation och drifttagning av ny takfläkt för allmänfrånluft i gathuset  
Mätning av bullerstörning - Mätning av bullerstörning efter klagomål från grannföreningar har genomförts på uppmaning av Stockholms Miljöförvaltning. ÅF Infrastructure AB genomförde mätningar och åtgärder är utförda
- 2016** ● Målning av trapphus - Upprustning och målning av trapphusen i gathuset och gårdshuset genomfördes  
Skadedjurssanering - Skadedjurssanering och tätning av det östra källarförrådet genomfördes under 2016. En "rättgiljotin" har även installerats på huvudavloppsröret
- 2016-2017** ● Energimätare - Beställning av tillkommande utrustning till energimätaren i undercentralen genomfördes under 2016 för att minska värmekostnader/straffavgifter till Fortum (leverans under 2017)  
Fiberinstallation - Beställning av fiberinstallation i hela fastigheten och samtliga lägenheter, inklusive hyreslokalerna har genomförts (leverans under första halvåret 2017)  
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under 2016 och beställning av två nya takfläktar på gathuset för allmän frånluft är beställda (leverans under kvartal 1 2017)
- 2017** ● Rengöring ventilationskanaler - Under början av 2017 genomfördes rengöring av samtliga ventilationskanaler i fastigheten och omfattade samtliga lägenheter, hyreslokaler samt gemensamma utrymmen  
Fiberinstallation - Fiberinstallation (infrastruktur) genomfördes under sommaren 2017 i fastigheten  
Nya takfläktar - Två nya takfläktar på gathusets tak för den allmänna frånluften installerades under första kvartalet 2017  
Renovering innergård - Renovering och markomläggning av innergården genomfördes under hösten 2017
- 2018** ● Nya brandsläckare - Nya brandsläckare har införskattats och utbyte av gamla genomfördes under våren  
Installation avfuktare - Installation av avfuktningssmaskin i gemensamma lokalen i källaren genomfördes under våren

- 2018-2019** ● Puts fasad innergård - Åtgärder av puts på fasader på innergården genomfördes under hösten 2018 och målning kommer att göras under våren 2019
- 2019** ● Radonmätning - Obligatorisk och lagstadgad radonmätning genomfördes under våren 2019 och Stockholms stad Miljöförvaltning har under vintern 2019 meddelat godkänt resultat för fastigheten  
Stamanalys - Styrelsen genomförde under hösten 2019 en granskning med hjälp av expertis för eventuellt kommande stambyte i fastigheten. Resultatet och rekommendationen är att i dagsläget inte gå vidare med ett fullskaligt projekt utan att genomföra regelbundna okulära kontroller av synliga rörböjar och horisontala rör i fastighetens källarutrymmen
- 2020** ● Mur och sockelplåtar innergården - Åtgärder av puts och målning av mur och tillhörande sockelplåtar genomfördes under våren och sommaren 2020.  
Partiellt stambyte - Partiellt stambyte av avloppsrör placerad i underhållscentralen (UC) genomfördes under sommaren 2020.  
Övergången mellan gathus och gårdshus - Upprustning och målning av övergången mellan gathus och gårdshus genomfördes under sommaren 2020.  
Energideklaration - Obligatorisk energideklaration genomfördes under hösten 2020.
- 2021** ● Partiellt stambyte - Partiellt stambyte av avloppsledning placerad i källaren genomfördes under mars 2021.

### Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Uppdatering av värmesystemet. Förberedande arbete planeras genomföras under 2024.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Elleverans (handel)	Fortum Markets AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Hushålls- och matavfall	Stockholm Vatten AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årsavgifter var i linje med föregående år.

Föreningen justerade intäkterna för de ökade elkostnaderna vilket kommer att medföra en höjning av posten 'El fast tillägg' på månadsavin för medlemmarna de kommande tre (3) åren 2023 till 2025.

Föreningens räntekostnader för fastighetslån ökade med cirka 135,000 kr.

Kort sammanfattning av föreningens drifts- och underhållskostnader:

- Förbrukningen av el för 2023 jämfört med 2022 var i stort sett oförändrad (-0,6%). Den totala kostnaden för el (elnät och elleverans/handel) minskade med cirka 21,000 kr.

- Förbrukningen av värme för 2023 jämfört med 2022 var i stort sett oförändrad (+3,2%). Men prishöjningen från föreningens leverantör medförde en ökad kostnad av cirka 20,000 kr.

- Förbrukningen av vatten för 2023 jämfört med 2022 var oförändrad. Men prishöjningen från föreningens leverantör medförde en ökad kostnad av cirka 5,000 kr.

- Föreningens kostnader för reparationer och underhåll minskade med cirka 130,000 kr.

Notera: föreningens reella kostnader för el, värme och vatten är 32,5 % av redovisade poster för kostnader. Detta med anledning av att föreningen delar på el, värme och vatten med grannföreningen Brf Ädelmannen. Föreningen vidare fakturerar således 67,5 % av dessa kostnader till grannföreningen som redovisas under övriga rörelseintäkter.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 629 556	920 855	835 401	788 877
Resultat efter fin. poster	-99 551	-189 261	99 266	-387 646
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	291 733	332 631	215 779	215 868
Taxeringsvärde	58 426 000	58 426 000	39 018 000	39 018 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	669	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 477	5 492	5 564	5 672
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 896	4 910	4 974	5 071
Sparande per kvm totalyta, kr	36	101	227	-167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	160	164	114	84
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	181	139	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	19	25	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	367	364	277	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,72	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,19	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 95 772 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Uppllysning vid förlust

Orsaken till årets förlust beror framförallt på väsentligt ökade räntekostnader. Rörelseresultatet minskat med räntenetto samt justerat för de totala avskrivningarna gällande byggnad/mark är positivt. Höjning av avgifter har genomförts under året för att kompensera för ökade driftskostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 524 830	-	-	1 524 830
Upplåtelseavgifter	315 170	-	-	315 170
Fond, yttre underhåll	332 631	-157 750	116 852	291 733
Balanserat resultat	-4 086 948	-31 511	-116 852	-4 235 312
Årets resultat	-189 261	189 261	-99 551	-99 551
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 103 579</b>	<b>0</b>	<b>-99 551</b>	<b>-2 203 129</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 118 459
Årets resultat	-99 551
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 852
<b>Totalt</b>	<b>-4 334 862</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 334 862</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 629 556	920 855
Övriga rörelseintäkter	3	100 519	675 932
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 730 075</b>	<b>1 596 787</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 420 583	-1 525 167
Övriga externa kostnader	9	-85 462	-99 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 632	-136 633
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 642 677</b>	<b>-1 761 780</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>87 398</b>	<b>-164 993</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 487	701
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-189 435	-24 970
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 948</b>	<b>-24 269</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-99 551</b>	<b>-189 261</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-99 551</b>	<b>-189 261</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	2 624 125	2 760 757
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 624 125</b>	<b>2 760 757</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 624 125</b>	<b>2 760 757</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 534	63 439
Övriga fordringar	13	511 620	158 216
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>514 154</b>	<b>221 655</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		56 463	214 745
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>56 463</b>	<b>214 745</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>570 617</b>	<b>436 400</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 194 742</b>	<b>3 197 157</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 840 000	1 840 000
Fond för yttre underhåll		291 733	332 631
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 131 733</b>	<b>2 172 631</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 235 312	-4 086 948
Årets resultat		-99 551	-189 261
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 334 862</b>	<b>-4 276 210</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 203 129</b>	<b>-2 103 579</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 082 330	5 096 330
Leverantörsskulder		146 976	124 404
Skatteskulder		3 610	2 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	164 955	77 232
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 397 871</b>	<b>5 300 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 194 742</b>	<b>3 197 157</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>87 398</b>	<b>-164 993</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	136 632	136 633
	<b>224 030</b>	<b>-28 360</b>
Erhållen ränta	2 487	701
Erlagd ränta	-163 653	-26 542
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>62 863</b>	<b>-54 201</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	60 782	-21 136
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 353	60 642
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>208 998</b>	<b>-14 695</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	15 947	0
Amortering av lån	-29 947	-67 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-14 000</b>	<b>-67 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>194 998</b>	<b>-81 695</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>352 705</b>	<b>434 400</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>547 704</b>	<b>352 705</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Riddaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1,5 %
Byggnad	1,5 - 3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	524 868	524 867
Hysesintäkter lokaler	252 312	259 864
Deb. fastighetsskatt	32 256	0
El	95 772	75 793
Dröjsmålsränta	56	0
Pantsättningsavgift	1 050	2 415
Överlåtelseavgift	2 626	0
Vidarefakturerade kostnader	720 616	57 904
Öres- och kronutjämning	0	11
<b>Summa</b>	<b>1 629 556</b>	<b>920 855</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	661 936
Elstöd	98 019	0
Försäkringsersättning	2 500	13 996
<b>Summa</b>	<b>100 519</b>	<b>675 932</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 970
Städning enligt avtal	27 294	27 300
Gårdkostnader	16 848	3 670
Gemensamma utrymmen	8 989	0
Serviceavtal	4 169	0
Förbrukningsmaterial	3 444	0
<b>Summa</b>	<b>60 744</b>	<b>40 940</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	5 871
Elinstallationer	21 690	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 431
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 451
<b>Summa</b>	<b>21 690</b>	<b>8 851</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	0	117 750
Balkonger/altaner	0	40 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>157 750</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	511 522	524 053
Uppvärmning	572 244	577 438
Vatten	88 396	60 372
Sophämtning/renhållning	32 911	27 039
<b>Summa</b>	<b>1 205 073</b>	<b>1 188 902</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	58 903	55 835
Kabel-TV	22 846	22 401
Fastighetsskatt	51 328	50 488
<b>Summa</b>	<b>133 077</b>	<b>128 724</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 424	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 125	12 250
Styrelseomkostnader	0	5 091
Föreningskostnader	5 335	838
Förvaltningsarvode enl avtal	50 726	60 076
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	2 684	12 229
Konsultkostnader	0	5 206
Bostadsrätterna Sverige	4 290	4 290
<b>Summa</b>	<b>85 462</b>	<b>99 980</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	189 416	24 970
Övriga räntekostnader	19	0
<b>Summa</b>	<b>189 435</b>	<b>24 970</b>



<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	6 462 547	6 462 547
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 462 547</b>	<b>6 462 547</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 701 790	-3 565 157
Årets avskrivning	-136 632	-136 633
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 838 422</b>	<b>-3 701 790</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 624 125</b>	<b>2 760 757</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>864 000</i>	<i>864 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 420 000	16 420 000
Taxeringsvärde mark	42 006 000	42 006 000
<b>Summa</b>	<b>58 426 000</b>	<b>58 426 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	54 512	54 512
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 512</b>	<b>54 512</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-54 512	-54 512
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-54 512</b>	<b>-54 512</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	5 379	5 256
Klientmedel	0	137 280
Övriga kortfristiga fordringar	15 000	15 000
Transaktionskonto	206 877	0
Borgo räntekonto	284 364	680
<b>Summa</b>	<b>511 620</b>	<b>158 216</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-02-14	4,07 %	2 489 900	2 502 400
Nordea	2024-02-14	4,07 %	2 592 430	2 593 930
<b>Summa</b>			<b>5 082 330</b>	<b>5 096 330</b>
Varav kortfristig del			5 082 330	5 096 330

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 082 330 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn försäkring	58 903	0
Uppl kostn räntor	27 580	1 798
Förutbet hyror/avgifter	78 472	75 434
<b>Summa</b>	<b>164 955</b>	<b>77 232</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 501 000	5 501 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Av föreningen beslutade justering av intäkterna för de ökade elkostnaderna kommer att medföra en höjning av posten 'El fast tillägg' på månadsavin för medlemmarna även under 2024.

Föreningens leverantör av fjärrvärme meddelade en prishöjning avseende 2024 med 12%.

Föreningens leverantör av vatten och avlopp meddelade en prishöjning avseende 2024 med 25%.

## Underskrifter

STOCKHOLM, 2024 - 05 - 07

Ort och datum

Christina Terén

Christina Terén  
Styrelseledamot

Jörgen Forssell

Jörgen Forssell  
Styrelseledamot

Magnus Tuoronen

Magnus Tuoronen  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 13 - 5 - 2024

Erland Lindholm

Erland Lindholm  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Riddaren**

Org nr 702002-9612

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Riddaren för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid uppgörandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också 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 med bostadsrättslagen, 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 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, behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret .

Stockholm 2024-05-13



Erland Lindholm

Revisor

Erland Lindholms Revision och

Redovisningskonsult AB