

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Riddersbergs Säteri**

769641-1052

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Riddersbergs Säteri 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 Riddersbergs Säteri har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-04-05. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Riddersberg 1:18 uppdelat i fyra hus med totalt 14 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Riddersbergs säteri 1-4.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
1	1	45
1	2	52
5	3	79-111
3	4	102-120
2	5	151-185
2	6	130-186

Total bostadsyta är 1550 m<sup>2</sup>.

### **Styrelsen och övriga funktionärer**

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 29 juni 2023:*

Christian Ödén	Ordförande
Olle Hjelmåker	Ledamot
Magnus Tegnebo	Ledamot

Styrelsen har under året haft 5 protokollfört sammanträden.

*Revisor*

Viktor Friberg	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

### **Underhåll**

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planering av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2070. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet

### **Förvaltning**

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### **Föreningsfrågor**

*Medlemsinformation*

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 12 medlemmar.

*Överlåtelser*

14 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har den 29 mars förvärvat samtliga aktier i Riddersbergs Säteri i Jönköping AB och därmed fastigheten Riddersberg 1:18.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I april 2024 avyttrades samtliga aktier i Riddersbergs Säteri i Jönköping AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	723
Resultat efter finansiella poster	-776
Soliditet (%)	79,25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	397
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,32
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 745
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 130
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,63
Räntekänslighet (%)	14,83
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	94
Sparande per kvm (kr/kvm)	0
Driftkostnad (kr/kvm)	158

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Vissa nyckeltal blir 2023 missvisande då inflyttning skedde i april.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnader och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0
Inbetalda medlemsinsatser	57 600 000		57 600 000
Årets resultat		-776 215	-776 215
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 600 000</b>	<b>-776 215</b>	<b>56 823 785</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	0
årets förlust	-776 215
	<b>-776 215</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	81 000
i ny räkning överföres	-857 215
	<b>-776 215</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-04-05 -2022-12-31 (9 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	723 497	0
Övriga intäkter		73 626	0
		<b>797 123</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-259 488	0
Administrationskostnader	4	-33 264	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-828 305	0
		<b>-1 121 057</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-323 934</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 397	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 678	0
		<b>-452 281</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-776 215</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-776 215</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-776 215</b>	<b>0</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	71 021 695	0
		<b>71 021 695</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	25 000	0
		<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 046 695</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 200	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 706	0
		<b>57 906</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>		601 232	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>659 138</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 705 833</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 600 000	0
		<b>57 600 000</b>	<b>0</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-776 215	0
		<b>-776 215</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 823 785</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	14 700 000	0
Leverantörsskulder		46 396	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 652	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 882 048</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	8	<b>71 705 833</b>	<b>0</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-04-05 -2022-12-31 (9 mån)
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-776 215	0
Justeringar för avskrivningar	828 305	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>52 090</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-57 906	0
Förändring av leverantörsskulder	46 396	0
Förändring av kortfristiga skulder	135 652	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>176 232</b>	<b>0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-71 850 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-25 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-71 875 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	57 600 000	0
Upptagna lån	14 700 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>72 300 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>601 232</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>601 232</b>	<b>0</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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### 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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	20-100 år
-----------	-----------

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

##### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

##### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

*Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

*Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

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

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

*Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

*Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

*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 dras av respektive läggs till.

*Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens 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.

*Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022-04-05 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	638 600	0
Hyror lokaler	3 500	0
Hyror garage och parkeringsplatser	50 400	0
Elkostnader debiterade	30 997	0
	<b>723 497</b>	<b>0</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022-04-05 -2022-12-31
<b>Driftskostnader</b>		
El	178 629	0
Renhållning	25 767	0
Försäkring	30 283	0
Övriga fastighetskostnader	3 740	0
Snöröjning och sandning	2 831	0
Internet	4 288	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>245 538</b>	<b>0</b>
Reparationer och underhåll	13 950	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>259 488</b>	<b>0</b>

### Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022-04-05 -2022-12-31
Förvaltningskostnad	24 300	0
Revision	1 875	0
Övriga förvaltningskostnader	7 089	0
	<b>33 264</b>	<b>0</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	71 850 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 850 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-828 305	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-828 305</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 021 695</b>	<b>0</b>

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	25 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,80	2024-05-28	4 900 000	0
SEB	4,80	2024-05-28	4 900 000	0
SEB	4,80	2024-05-28	4 900 000	0
			<b>14 700 000</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 700 000	0

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För företagets egen räkning:</b>		
Pantbrev	15 000 000	0
	<b>15 000 000</b>	<b>0</b>

### Underskrifter

Jönköping, den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Christian Ödén  
Ordförande

Olle Hjelmåker

Magnus Tegnebo

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

Viktor Friberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 20:02

SENT BY OWNER:

Alexandra Alpteg • 11.06.2024 09:48

DOCUMENT ID:

SJeTwZKBBA

ENVELOPE ID:

S1pvZYSS0-SJeTwZKBBA

DOCUMENT NAME:

769641-1052 Bostadsrättsföreningen Riddersbergs Säteri för 2023

0101-20231231 - uppdaterad.pdf

12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLLE HJELMÅKER ollehjelmaker@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 09:54 11.06.2024 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/24) IP: 83.187.164.84
2. MAGNUS TEGNEBO magnus.tegnebo@ombergsgolfresort.se	Signed Authenticated	11.06.2024 10:11 11.06.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/26) IP: 81.170.208.206
3. CHRISTIAN ÖDÉN christian@lmfast.se	Signed Authenticated	11.06.2024 10:47 11.06.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/24) IP: 207.189.202.98
4. VIKTOR FRIBERG viktor@fribergrevision.se	Signed Authenticated	11.06.2024 20:02 11.06.2024 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) IP: 78.66.238.143

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed