



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ryttmästaren 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 1993-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Ryttmästaren 12	2001	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring ASA

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 2 971 kvm och 11 lokaler om 568 kvm.

Byggnadernas totala yta är 3 648 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Romanus	Ordförande
Malin Viktoria Holzmann	Styrelseledamot
Michael Kucera	Styrelseledamot
Thomas Gabriel Nilsson	Styrelseledamot
Tobias Sahlin	Styrelseledamot

Valberedning

Hannes Ullman

Sofia Törnroth Nyberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Niklas Feiff Revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2009 | ● Vindslägenheter - Nybyggda under år 2008
Fönsterrenovering - Renovering och målning av samtliga fönster och franska balkongräcken |
| 2009-2010 | ● Fasadmålning - Målning och renovering av fasad
Ny plåt och ränna tak - Ny gesimsränna och byte av gammal plåt till ny |
| 2013 | ● Elkraftssystem
Renovering tvättstuga |
| 2013-2014 | ● Vatten och avloppsstammar |
| 2018 | ● Renovering stentrappa och gång utanför 21:an
Brandsäkerhet och rökluckor - Inklusive säkerhetsanordningar på taket
Byte av hissdörrar |
| 2019 | ● Målning av fönster utvändigt - Påbörjat 2018 |
| 2020 | ● Återställande av skyddsrum |
| 2021 | ● Renovering/hyresgästanpassning av lokal för ny hyresgäst |
| 2021-2022 | ● Entréer, målning och golvbehandling - Avslutades under 2022 |
| 2022 | ● Återvinning av matavfall |
| 2024 | ● Hisskorg i 23A renoverad |
| 2025 | ● Renovering av stam för vindslägenhet |

Planerade underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2026 | ● Entréer utomhus
Återstående hisskorgar vid behov |
|-------------|---|

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Hissar	HissPartner AB
Internet	Ownit AB
Lokaltvård	Simlins Pro Städ AB
Teknisk drift och underhåll	Kasama AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ryttmästarens Samfällighetsförening, med en andel på 15%.

Samfälligheten förvaltar en lekplats med tillhörande utrustning, belysning med mera.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen haft ett läckage i en av stammarna tillhörande en av de vindlägenheter som uppfördes 2009. Skadan är åtgärdad, större delen av den totala kostnaden på cirka 250.000 SEK täcktes dock av vår försäkring. Vidare har föreningen erhållit återbetalning av moms i enlighet med Skatteverkets nya tolkning av regelverket för bostadsfastigheter med kommersiella lokaler. Efter avdrag för konsultkostnader uppgick intäkten till SEK 443 725

Föreningen redovisar sedan 2024 avskrivningen på fastigheten enligt K3

Förändringar i avtal

Under året har föreningen bytt försäkringsgivare från Länsförsäkringar till Gjensidige Forsikring ASA.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 929 481	2 878 132	2 812 286	2 705 446
Resultat efter fin. poster	176 515	-526 654	80 161	-444 850
Soliditet (%)	80	80	79	78
Yttre fond	1 840 924	1 222 482	619 495	627 800
Taxeringsvärde	165 600 000	161 600 000	161 600 000	161 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	537	537	537	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,1	53,5	54,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 291	3 291	3 467	3 652
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 591	2 591	2 730	2 875
Sparande / kvm totalyta, kr	315*	106	196	180
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	30	30	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	203	159	170
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	32	22	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	266	212	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	3,28	2,56	-
Räntekänslighet (%)	6,13	6,13	6,46	-

* Årets sparandenyckeltal är högre än tidigare år till följd av återvunnen moms (se not 3). Den återvunna momsen är en intäkt av engångskaraktär och ingår inte i föreningens ordinarie verksamhet. Jämförbarheten med tidigare år påverkas, eftersom årets sparande även inkluderar denna tillfälliga effekt.

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	45 888 000	-	-	45 888 000
Kapitaltillskott	935 102	-	-	935 102
Upplåtelseavgifter	5 023 176	-	-	5 023 176
Fond, yttre underhåll	1 222 482	-9 358	627 800	1 840 924
Balanserat resultat	-11 723 249	-517 296	-627 800	-12 868 345
Årets resultat	-526 654	526 654	176 515	176 515
Eget kapital	40 818 857	0	176 515	40 995 372

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 240 545
Årets resultat	176 515
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-627 800
Totalt	-12 691 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	49 479
Balanseras i ny räkning	-12 642 351

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 929 482	2 878 130
Övriga rörelseintäkter	3	817 272	1 612
Summa rörelseintäkter		3 746 754	2 879 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 999 572	-1 979 053
Övriga externa kostnader	9	-169 357	-186 669
Personalkostnader	10	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-923 648	-903 298
Övriga rörelsekostnader		-144 460	0
Summa rörelsekostnader		-3 276 463	-3 108 446
RÖRELSERESULTAT		470 291	-228 704
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 900	20 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-326 676	-318 733
Summa finansiella poster		-293 776	-297 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		176 515	-526 654
ÅRETS RESULTAT		176 515	-526 654

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	48 456 657	49 328 935
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 456 657	49 328 935
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	149 475	149 475
Summa finansiella anläggningstillgångar		149 475	149 475
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 606 131	49 478 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67 142	112 058
Övriga fordringar	15	2 579 858	1 638 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	55 933	26 623
Summa kortfristiga fordringar		2 702 933	1 776 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 702 933	1 776 731
SUMMA TILLGÅNGAR		51 309 065	51 255 141

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 911 176	50 911 176
Fond för yttre underhåll		1 840 924	1 222 482
Kapitaltillskott		935 102	935 102
Summa bundet eget kapital		53 687 202	53 068 760
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 868 345	-11 723 249
Årets resultat		176 515	-526 654
Summa ansamlad förlust		-12 691 830	-12 249 903
SUMMA EGET KAPITAL		40 995 372	40 818 857
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 951 101	6 951 101
Summa långfristiga skulder		6 951 101	6 951 101
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		151 232	197 587
Skatteskulder		30 857	0
Övriga kortfristiga skulder		98 813	174 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	581 690	612 735
Summa kortfristiga skulder		3 362 592	3 485 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 309 065	51 255 141

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	470 291	-228 704
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	923 648	903 298
	1 393 939	674 594
Erhållen ränta	32 900	20 783
Erlagd ränta	-334 620	-323 755
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 092 219	371 622
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 237	2 338
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-114 647	187 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	929 335	561 770
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51 370	-396 509
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 370	-396 509
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-507 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-507 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	877 965	-342 239
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 589 318	1 931 557
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 467 283	1 589 318

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ryttmästaren 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, 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:

Stomme och grund	1,21 %
Yttertak	3,39 %
Fasader	8,47 %
Balkonger	1,76 %
Stamledningar VA	2,12 %
Stamledningar Värme	5,65 %
Ventilation	8,47 %
El	1,69 %
Hissar	4,00 - 8,47 %
Restpost	1,88 %
Byggnad	10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 493 688	1 493 688
Hysesintäkter bostäder	99 114	95 748
Hysesintäkter lokaler, moms	1 149 833	1 131 978
Hysesintäkter garage	82 800	64 800
Hysesintäkter förråd	37 207	36 940
Bredband	49 500	49 500
Intäkter solel, moms	0	2 818
Dröjsmålsränta	0	647
Pantsättningsavgift	2 940	1 719
Överlåtelseavgift	7 313	0
Administrativ avgift, moms	0	147
Administrativ avgift	147	147
Vidarefakturerade kostnader	6 937	0
Öres- och kronutjämnning	3	-2
Summa	2 929 482	2 878 130

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	4 836	1 612
Försäkringsersättning	220 802	0
Återvunnen moms	591 634	0
Summa	817 272	1 612

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	65 849	67 401
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 640	76 696
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 397	22 385
Larm och bevakning	5 297	0
Städning enligt avtal	65 744	67 515
Städning utöver avtal	8 557	0
Hissbesiktning	4 858	14 729
Brandskydd	9 621	34 004
Gårdkostnader	350	1 746
Gemensamma utrymmen	1 040	0
Sophantering	11 527	11 480
Serviceavtal	18 138	14 952
Förbrukningsmaterial	3 972	3 860
Summa	235 988	314 769

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	9 546
Tvättstuga	0	15 511
Trapphus/port/entr	9 172	0
Dörrar och lås/porttele	30 842	1 715
Värmeanläggning/undercentral	8 908	0
Ventilation	19 016	119 863
Hissar	70 279	61 826
Fönster	6 426	0
Vattenskada	281 934	0
Summa	426 577	208 460

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	25 399	0
Elinstallationer	0	9 358
Hiss	16 930	0
Fönster	7 150	0
Summa	49 479	9 358

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	98 036	111 196
Uppvärmning	661 205	740 920
Vatten	110 759	117 548
Sophämtning/renhållning	109 987	141 603
Grovsopor	0	8 297
Summa	979 987	1 119 565

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 861	94 441
Kabel-TV	10 416	7 877
Bredband	53 371	46 734
Samfällighetsavgifter	21 450	21 450
Fastighetsskatt	189 444	156 530
Korr. fastighetsskatt	0	-130
Summa	307 541	326 901

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	0	1 014
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 815	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 496	23 684
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	632	0
Föreningskostnader	449	2 225
Förvaltningsarvode enl avtal	113 508	109 437
Överlåtelsekostnad	7 574	1 959
Pantsättningskostnad	4 057	2 560
Övriga förvaltningsarvoden	-608	10 492
Korttidsinventarier	0	1 469
Administration	2 251	8 701
Konsultkostnader	0	19 534
Vidarefakturerade kostnader	225	0
Bostadsrätterna Sverige	5 760	0
Föreningsavgifter	5 773	5 595
Övriga externa kostnader	625	0
Summa	169 357	186 669

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	9 426	9 426
Summa	39 426	39 426

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	327 291	318 537
Dröjsmålsränta	0	196
Kostnadsränta skatter och avgifter	-615	0
Summa	326 676	318 733

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 567 754	57 171 243
Årets inköp	51 370	396 511
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 619 124	57 567 754
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 238 819	-7 335 520
Årets avskrivning	-923 648	-903 299
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 162 467	-8 238 819
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 456 657	49 328 935
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 182 848</i>	<i>9 182 848</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 600 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	111 000 000	114 600 000
Summa	165 600 000	161 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	365 991	365 991
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	365 991	365 991
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-365 991	-365 991
Utgående ackumulerad avskrivning	-365 991	-365 991
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	149 475	149 475
Summa	149 475	149 475

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57 073	46 675
Skattefordringar	0	2 057
Momsavräkning	55 502	0
Transaktionskonto	1 409 268	519 444
Borgo räntekonto	1 058 015	1 069 874
Summa	2 579 858	1 638 050

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	26 004	14 610
Förutbet försäkr premier	18 583	0
Förutbet kabel-TV	2 542	2 666
Förutbet bredband	8 804	9 347
Summa	55 933	26 623

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-02	2,94 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	2027-06-30	3,44 %	4 541 101	4 541 101
Stadshypotek AB	2027-03-30	3,69 %	2 410 000	2 410 000
Summa			9 451 101	9 451 101
Varav kortfristig del			2 500 000	2 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 451 101 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	247	1 588
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	6 144
Uppl kostn el	8 843	9 804
Uppl kostnad Värme	97 649	87 101
Uppl kostn räntor	18 835	26 779
Uppl kostn vatten	19 417	17 295
Uppl kostnad Sophämtning	0	19 238
Upplu kostnad förvaltning	0	10 492
Förutbet hyror/avgifter	436 699	434 294
Summa	581 690	612 735

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsårets slut har föreningen amorterat sina lån med 500.000 SEK.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Joakim Romanus
Ordförande

Malin Viktoria Holzmänn
Styrelseledamot

Michael Kucera
Styrelseledamot

Thomas Gabriel Nilsson
Styrelseledamot

Tobias Sahlin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Feiff Revision AB
Niklas Feiff
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 16:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 09:44

DOCUMENT ID:

r15lqXLnZl

ENVELOPE ID:

ryYU5XI2bl-r15lqXLnZl

DOCUMENT NAME:

Brf Ryttnästaren 12, 769600-0871 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a2f14ce1f165f3ddd54dc1b8e57b73686cbf6f8248b4ec965d6584ec1a320eec19d6155a8aaa7627dc35abda9fa59a81e30aa82d8997099d6461a8c9e5d01233

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thomas Gabriel Nilsson nilssontg@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:32 10.04.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.74
2. MICHAEL KUCERA michakucera@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:35 10.04.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.182
3. JOAKIM ROMANUS joakim@romanus.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:06 10.04.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.228.158
4. MALIN VIKTORIA HOLZMANN malinholzmann@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:35 10.04.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 74.125.19.43
5. TOBIAS SAHLIN sahlint@me.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:25 20.04.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:04 23.04.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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