

Årsredovisning
för
Brf Ryttmästaren 7
769605-0900

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Ryttmästaren 7 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

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1999-11-23 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-03-07. Föreningens fastighet, Ryttmästaren 7 i Stockholms Kommun, förvärvades 2008-05-26. Fastigheten byggdes 1953 och har tilldelats värdeår 1953.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3722 kvm varav 2 876 kvm utgör lägenhetsyta och 760 kvm utgör lokalyta.

Marken inneshas med äganderätt.

Lägenheter och Lokaler

Föreningen har 42 lägenheter som är alla upplåtna med bostadsrätt. Därutöver har föreningen 2 uthyrda lokaler samt 12 förråd.

Lägenhetsindelning

- 3 st 1 rum och kökskåp
- 3 st 1 rum och kokvrå
- 4 st 1 rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 17 st 3 rum och kök
- 7 st 4 rum och kök

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-11-10.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till år 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Fond för yttre underhåll

Föreningen gör årliga bokföringsmässiga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Detta genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid ianspråktagande för man tillbaka på samma sätt. Avsättningarna görs i enlighet med föreningens underhållsplan.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln hanteras av Kasama AB.
Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Princip Redovisning AB.

Föreningen är medlem i Stockholm Ryttmästaren GA1, med en andel på 28%.
Samfälligheten förvaltar lekpark.

Föreningen är också medlem i ytterligare en samfällighetsförening, Ryttmästaren GA2, som förvaltar en väg mellan fastigheterna och vår andel är 70%.

Tidigare års genomförda åtgärder:

Installation av bergvärme	2023
Ventilationssystem, separation av rökkanaler	2023
Byte av exp kärl och kompressor, stambyte souterängplanet, belysning	2021
Spolning avloppstammar, OVK besiktning	2020
Renovering av fönster, ommålning tak	2019
OVK besiktning, byte ventilationer förskola	2018
Byte av bottenstam	2015
Balkongrenovering	2013
Nyinstallation hiss	2012
Rörstambyte, elstambyte	2011

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Inför 2024 bytte vi ekonomisk förvaltare från SBC till Princip Redovisning AB.
- * Under året fortsatte arbetet med ventilation och ett nytt ventilationssystem för våra uthyrningslokaler samt källare.
- * Gemensam el har tagits i drift.
- * Vi har haft två gemensamma städdagar i föreningen, en på våren och en på hösten.
- * Samfälligheten som vi tillhör har bytt ut staketet i lekparken.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid årets början uppgick till 59 och vid årets slut 60,
4 överlåtelse av bostadsrätt har skett under året och nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift enligt stadgarna. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren enligt stadgarna.

Under året har styrelsen haft 10 st protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2024-05-27 haft följande sammansättning.

Peter Olsson	Ledamot/Ordf
Emma Eichhardt	Ledamot
Eric Öhlund	Ledamot
Eva Minten	Ledamot
Ingbritt Söderlind Lindblad	Ledamot
Jeanette Dygbukt	Ledamot
Sophie Baehrendtz	Suppleant

Valberedningen

Emelie Jacobsson
Markuu Virtanen.

Till föreningens revisor valdes Magnus Ekmark Tjärnberg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 048	3 628	3 417	3 285
Resultat efter finansiella poster	-3 786	-3 747	-393	-1 336
Soliditet (%)	81	83	87	87
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	507	483	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 752	4 286	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 007	5 546	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	19	-32	0	0
Räntekänslighet (%)	12	11	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	157	190	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	35	38	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett bokföringsmässigt negativt resultat för 2024 även med hänsyn taget till de bokföringsmässiga avskrivningarna.

Vi gör en del större investeringar i bland annat värme och ventilation, som är av engångskaraktär och som drar ned resultatet.

Föreningen har under 2024 justerat årsavgifterna med 15% samtidigt som vi gjort investeringar som delvis syftar till att reducera driftskostnader.

Föreningen amorterar löpande på finansiella lån vilket reducerar framtida ränteutgifter och ger ökad möjlighet att i framtiden ta upp nya lån för eventuell investering eller större underhåll. Vi ser att föreningen har goda förutsättningar framöver att redovisa positiva resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 776 000	18 968 402	1 005 600	-6 008 087	-3 747 439	84 994 476
Disposition av föregående års resultat:			-502 800	-3 244 639	3 747 439	0
Årets resultat					-3 786 101	-3 786 101
Belopp vid årets utgång	74 776 000	18 968 402	502 800	-9 252 726	-3 786 101	81 208 375

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 252 726
årets förlust	-3 786 101
	-13 038 827

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	502 800
i ny räkning överföres	-13 541 627
	-13 038 827

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		4 047 896	3 628 330
Övriga rörelseintäkter		103 400	33 809
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 151 296	3 662 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 125 779	-5 970 800
Övriga externa kostnader	4	-706 595	-563 769
Personalkostnader	5	-91 994	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 258 679	-273 480
Summa rörelsekostnader		-7 183 047	-6 873 759
Rörelseresultat		-3 031 751	-3 211 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	17 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-754 412	-552 952
Summa finansiella poster		-754 350	-535 818
Resultat efter finansiella poster		-3 786 101	-3 747 438
Resultat före skatt		-3 786 101	-3 747 438
Årets resultat		-3 786 101	-3 747 438

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	98 288 695	99 318 024
Summa materiella anläggningstillgångar		98 288 695	99 318 024
Summa anläggningstillgångar		98 288 695	99 318 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		804 874	675 548
Övriga fordringar		31 436	78 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	-19
Summa kortfristiga fordringar		836 310	754 375
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 193 444	3 378 392
Summa kassa och bank		1 193 444	3 378 392
Summa omsättningstillgångar		2 029 754	4 132 767
SUMMA TILLGÅNGAR		100 318 449	103 450 791

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 744 402	93 744 402
Fond för yttre underhåll		502 800	1 005 600
Summa bundet eget kapital		94 247 202	94 750 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 252 726	-6 008 087
Årets resultat		-3 786 101	-3 747 438
Summa fritt eget kapital		-13 038 827	-9 755 525
Summa eget kapital		81 208 375	84 994 477
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 277 537	15 951 161
Leverantörsskulder		632 132	456 891
Skatteskulder		51 453	113 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 148 952	1 934 492
Summa kortfristiga skulder		19 110 074	18 456 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 318 449	103 450 791

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 031 751	-3 211 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 258 679	273 480
Erhållen ränta		62	17 136
Erlagd ränta		-755 373	-520 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 528 383	-3 441 642
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-129 326	206 478
Förändring av kortfristiga fordringar		47 391	-47 256
Förändring av leverantörsskulder		175 241	229 033
Förändring av kortfristiga skulder		-846 897	1 151 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 281 974	-1 902 297
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-229 350	-2 562 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-229 350	-2 562 406
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 500 000	4 000 000
Amortering av lån		-16 124 785	15 787 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 624 785	19 787 140
Årets kassaflöde		-18 136 109	15 322 437
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 378 392	4 007 116
Likvida medel vid årets slut		-14 757 717	19 329 553

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Differenser i jämförelse med föregående år beror på ändrade redovisningsprinciper.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 0-5%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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 ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 457 982	1 387 752
Årsavgifter lokaler	1 998 412	1 968 052
Hyror förråd	74 000	79 197
Övriga Intäkter	184 988	176 027
Övernattningslägenhet	21 600	9 400
Övriga ersättningar och intäkter	106 771	16 353
Ersättning elstöd	0	25 357
Vidarefakturerade kostnader	257 598	0
Elförbrukning IMD	49 945	0
	4 151 296	3 662 138

I föreningens årsavgifter ingår el, värme och vatten

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel inkl trädgård	89 215	225 812
Städ	89 363	74 624
Snöröjning och sandning	60 487	110 641
Reparation och underhåll	3 683 746	4 218 441
Elavgift	291 668	104 957
Värme	182 821	503 394
Vatten	95 112	97 909
Fastighetsavgift	274 460	272 738
Försäkringspremier	110 224	104 484
Bredband och kabel-tv	91 367	89 465
Renhållning och återvinning	38 454	41 925
Övriga driftkostnader	118 862	126 410
	5 125 779	5 970 800

I underhåll/reparation utgör 2 597 000 kr pågående ventilationsprojekt.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	99 329	77 248
Revisionsarvode	33 188	26 020
Bankkostnader	6 466	0
Konsultarvoden	519 926	267 275
Övriga externa kostnader	14 421	68 345
Styrelse- och medlemsmöten	1 500	44 141
Övriga förvaltningskostnader	11 399	80 740
Datakommunikation	10 598	0
Förbrukningsinventarier	9 768	0
	706 595	563 769

Not 5 Personalkostnader och Styrelsearvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	70 000	50 000
Sociala avgifter	21 994	15 710
	91 994	65 710

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för långfristiga skulder	753 725	552 934
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	3	18
Dröjsmålsränta	684	0
	754 412	552 952

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 474 792	106 912 386
Inköp	229 350	2 562 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 704 142	109 474 792
Ingående avskrivningar	-10 156 769	-9 883 289
Årets avskrivningar	-1 258 678	-273 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 415 447	-10 156 769
Utgående redovisat värde	98 288 695	99 318 023
Taxeringsvärden byggnader	51 200 000	51 200 000
Taxeringsvärden mark	116 400 000	116 400 000
	167 600 000	167 600 000

Årets avskrivningar är för två års perioder.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån och planerade amorteringar som förfaller till betalning nästkommande år räknas som kortfristiga.

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken ränta 3,61% Villkorsändring 20250303	6 159 000	6 159 000
Handelsbanken ränta 4,70% Villkorsändring 20250301	1 844 758	1 979 970
Handelsbanken ränta 4,70% Villkorsändring 20250301	3 773 779	3 812 191
Handelsbanken ränta 3,15% Villkorsändring 20250915	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken ränta 4,16% Villkorsändring 20250203	1 500 000	0
	17 277 537	15 951 161

Årets kortfristiga del av lånen 17 277 537 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 677 100	35 677 100
	35 677 100	35 677 100

Stockholm

Peter Olsson
Ordförande

Eric Öhlund
Ledamot

Eva Minten
Ledamot

Jeanette Dypbukt
Ledamot

Emma Eichhardt
Ledamot

Ingbritt Söderlind Lindblad
Ledamot

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

Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 maj 2025



Brf Ryttmästaren 7 ÅR 2024 sign.pdf
(142340 byte)
SHA-512: 5e47261a6884f00483c9a1508a033534877d6
840aa5937d6f239a626c6347885196878f2f4616a674b2
bc8ad2cf10234bffc85cf78761c7ca27a7f86e502de0

Underskrifter

2025-05-13 08:48:35 (CET)



Emma Eichhardt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-13 09:23:00 (CET)



Eric Öhlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 14:26:41 (CET)



Eva Minten

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 19:02:34 (CET)



Ingbritt Söderlind Lindblad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-13 13:44:33 (CET)



Jeanette Marianne Dypbukt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 14:22:35 (CET)



Peter Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 06:40:22 (CET)



Magnus Ekmark Tjärnberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisningen 2024 Brf Ryttmästaren 7

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

cdcbe9f6c566b4e697d61e6ce6883b6ae3d8c9fedb4758fcc406ec2611858f62ed5c6931a187b17f40d546f101627577e86cb58f39fb79e57f54e9e2f291688b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.