



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ryttmästaren 7

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</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 1999-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ryttmästaren 7	2008	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953

Värdeåret är 1953

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 876 kvm och 2 lokaler om 760 kvm. Byggnadernas totalyta är 3722 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Peter Olsson	Ordförande
Eric Öhlund	Styrelseledamot
Eva Minten	Styrelseledamot
Jeanette Marianne Dypbukt	Styrelseledamot
Ludvig Andersson	Styrelseledamot
Ingbritt Söderlind Lindblad	Suppleant

### Valberedning

Emelie Jacobsson



### Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Magnus Ekmark Tjärnberg Extern revisor ET Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-21. Investera i bergvärme.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ventilationssystem  
Separation av rökkanaler  
Ventilationssystem lägenheter  
Underjordsbehållare matavfall
- 2021** ● Byte av exp kärl och kompressor - genomfört  
Stambyte avseende sotterängplanet - genomfört  
Belysning utvändigt och i källarplan - genomfört
- 2020** ● Förstudie avloppstammar, lokaler - genomfört  
Spolning av avloppstammar - genomfört  
OVK besiktning - genomfört
- 2019** ● Ommålning/reovering fönster - genomfört  
Ommålning takplåt - genomfört
- 2018** ● OVK besiktning lokaler - genomfört  
Byte ventilation förskola - genomfört
- 2015** ● Byte av bottenstam - genomfört
- 2013** ● Renovering av balkonger - genomfört
- 2012** ● Nyinstallation hiss - genomfört
- 2011** ● Rörstambyte - genomfört  
Elstambyte - genomfört

### Planerade underhåll

- 2024** ● Ventilationssystem lokaler och källarplan

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Hämtning hushållssopor	Stockholm Vatten
Kabel-TV	Tele2
Fiberoptisk kabel	Stokab
Bredband	Stockholm Stadsnät
Snöröjning tak	Solid fastighetspartner
Brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden
lokalvård	Elizabeth Villegas Berna
Fastighetsskötsel	Kasama AB
Snöröjning	Kasama AB
Hissar	Hissgruppen AB
Bergvärme och Ventilation	Indoor Energy Center

### Medlem i samfällighet

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

### Övrig verksamhetsinformation

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har tagit upp nya lån för att finansiera bergvärme och ventilationsprojekt.

#### Övriga uppgifter

Föreningen har investerat i ett bergvärmesystem som komplement till existerande fjärrvärmesystem.  
Vårt gym har renoverats, målats, fått nytt golv och nya redskap.  
Vi har flyttat hobbyrummet och iordninggjort detta för våra medlemmar.  
Föreningen har ordningsställt skyddsrum samt allmänt målat om i källarplan.  
Yttertrappor har renoverats och räcken målats om.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelse.



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 628 330	3 417 459	3 284 596	3 276 615
Resultat efter fin. poster	-3 747 438	-393 374	-1 336 403	68 974
Soliditet (%)	83	87	87	84
Yttre fond	1 005 600	502 800	-630 883	-376 000
Taxeringsvärde	167 600 000	167 600 000	125 335 000	125 335 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	483	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	37,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 546	4 213	-4 407	-6 003
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 286	3 255	-3 369	-4 589
Sparande per kvm totalyta, kr	-32	94	47	284
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	37	25	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	135	138	143	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	21	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	196	190	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,94	1,17	-	-
Räntekänslighet (%)	11,49	-	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har under året gjort stora investeringar i fastigheten. Dessa investeringar som leder till ett negativt resultat för 2023 gäller bergvärmeinstallation, genomgång och separering av ventilationskanaler samt separat anläggning för matavfall. Föreningen bedömer att dessa åtgärder kommer att minska föreningens driftskostnader på sikt.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	74 776 000	-	-	74 776 000
Upplåtelseavgifter	18 968 402	-	-	18 968 402
Fond, yttre underhåll	502 800	-	502 800	1 005 600
Balanserat resultat	-5 111 913	-393 375	-502 800	-6 008 087
Årets resultat	-393 375	393 375	-3 747 438	-3 747 438
<b>Eget kapital</b>	<b>88 741 915</b>	<b>0</b>	<b>-3 747 438</b>	<b>84 994 476</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 505 287
Årets resultat	-3 747 438
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-502 800
<b>Totalt</b>	<b>-9 755 526</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 005 600
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 749 926</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	3 628 330	3 417 459
Övriga rörelseintäkter	3	33 809	-498 558
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 662 138</b>	<b>2 918 902</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 014 941	-1 952 877
Övriga externa kostnader	9	-519 628	-424 575
Personalkostnader	10	-65 710	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-273 480	-744 557
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 873 759</b>	<b>-3 174 577</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 211 621</b>	<b>-255 675</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 135	4 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-552 952	-142 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-535 818</b>	<b>-137 699</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 747 438</b>	<b>-393 374</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 747 438</b>	<b>-393 374</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	99 318 024	97 029 097
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 318 024</b>	<b>97 029 097</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>99 318 024</b>	<b>97 029 097</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		430 923	882 026
Övriga fordringar	13	2 066 366	3 986 662
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 497 289</b>	<b>4 868 688</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		725 050	52 045
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>725 050</b>	<b>52 045</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 222 339</b>	<b>4 920 732</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 540 362</b>	<b>101 949 830</b>



## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		93 744 402	93 744 402
Fond för yttre underhåll		1 005 600	502 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 750 002</b>	<b>94 247 202</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 008 087	-5 111 913
Årets resultat		-3 747 438	-393 375
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 755 526</b>	<b>-5 505 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>84 994 476</b>	<b>88 741 915</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	15 951 161	12 115 182
Leverantörsskulder		455 091	226 058
Skatteskulder		113 770	64 736
Övriga kortfristiga skulder		0	48 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 025 864	753 190
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 545 886</b>	<b>13 207 915</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 540 362</b>	<b>101 949 830</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 211 621</b>	<b>-255 675</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	273 480	744 557
	<b>-2 938 141</b>	<b>488 881</b>
Erhållen ränta	17 135	4 759
Erlagd ränta	-520 637	-130 287
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 441 643</b>	<b>363 354</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	403 847	773 450
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	469 677	-240 501
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 568 119</b>	<b>896 302</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 562 406	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 562 406</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av lån	-164 021	-135 212
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 835 979</b>	<b>-135 212</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 294 547</b>	<b>761 090</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 007 116</b>	<b>3 258 198</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 712 570</b>	<b>4 019 288</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.



## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ryttmästaren 7 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 periodiseringar 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 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:

Byggnad 0 - 5 %

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	1 387 752	1 387 671
Hysesintäkter lokaler	1 292 020	1 049 932
Hysesintäkter lokaler, moms	676 032	889 344
Hysesintäkter förråd	79 197	73 600
Deb. fastighetsskatt	118 862	0
Deb. fastighetsskatt, moms	57 165	0
Övernattnings-/gästlägenhet	9 400	400
Dröjsmålsränta	3 176	0
Pantsättningsavgift	2 100	16 422
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämnning	-0	90
<b>Summa</b>	<b>3 628 330</b>	<b>3 417 459</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	178 265
Elstöd	25 357	0
Övriga intäkter	8 452	-676 823
<b>Summa</b>	<b>33 809</b>	<b>-498 558</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	155 907	39 599
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 905	9 599
Fastighetsskötsel gård enl avtal	7 241	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	35 416
Städning enligt avtal	74 624	74 253
Städning utöver avtal	0	1 982
Hissbesiktning	4 982	4 767
Brandskydd	44 987	54 090
Myndighetstillsyn	0	7 553
Gårdkostnader	13 136	1 859
Gemensamma utrymmen	24 452	9 561
Snöröjning/sandning	86 189	46 181
Serviceavtal	6 483	14 362
Mattvätt/Hyrmattor	11 786	10 340
Förbrukningsmaterial	44 141	0
<b>Summa</b>	<b>500 832</b>	<b>309 561</b>



### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	33 436	0
Bostadsrättslägenheter	0	11 900
Förskola	3 469	22 873
Tvättstuga	2 088	3 013
Trapphus/port/entr	55 851	2 850
Källarutrymmen	4 211	0
Vind	0	4 143
Dörrar och lås/porttele	68 328	0
Övriga gemensamma utrymmen	44 265	0
VVS	132 244	0
Värmeanläggning/undercentral	0	96 635
Ventilation	146 059	63 430
Elinstallationer	218 118	118 331
Hissar	43 845	11 656
Tak	106 748	0
Balkonger/altaner	0	3 683
Mark/gård/utemiljö	35 759	0
Vattenskada	0	19 285
<b>Summa</b>	<b>894 421</b>	<b>357 798</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	765 667	0
Installationer	300	0
Gemensamma utrymmen	96 850	0
Ventilation	2 468 507	0
Tak	21 972	0
<b>Summa</b>	<b>3 353 296</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	104 957	137 204
Uppvärmning	503 394	514 027
Vatten	97 909	78 866
Sophämtning/renhållning	41 724	28 168
Grovsopor	201	26 552
<b>Summa</b>	<b>748 185</b>	<b>784 818</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	104 484	100 898
Kabel-TV	13 339	12 098
Bredband	76 126	75 779
Samfällighetsavgifter	51 520	42 128
Fastighetsskatt	272 738	269 798
<b>Summa</b>	<b>518 207</b>	<b>500 700</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	4 543
Juridiska åtgärder	74 724	40 047
Inkassokostnader	2 550	544
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	800	0
Förvaltningskostnader	0	311
Revisionsarvoden extern revisor	26 020	31 301
Fritids och trivselkostnader	38 748	545
Föreningskostnader	5 394	8 820
Förvaltningsarvode enl avtal	77 248	74 751
Överlåtelsekostnad	4 440	0
Pantsättningskostnad	1 575	0
Administration	20 169	16 792
Konsultkostnader	267 275	246 237
Tidningar och facklitteratur	685	685
<b>Summa</b>	<b>519 628</b>	<b>424 575</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	12 568
<b>Summa</b>	<b>65 710</b>	<b>52 568</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE

#### RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	552 934	142 458
Kostnadsränta skatter och avgifter	18	0
<b>Summa</b>	<b>552 952</b>	<b>142 458</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	106 912 386	106 912 386
Årets inköp	2 562 406	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>109 474 792</b>	<b>106 912 386</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 883 289	-9 138 732
Årets avskrivning	-273 480	-744 557
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 156 769</b>	<b>-9 883 289</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>99 318 024</b>	<b>97 029 097</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 975 711</i>	<i>48 975 711</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 200 000	51 200 000
Taxeringsvärde mark	116 400 000	116 400 000
<b>Summa</b>	<b>167 600 000</b>	<b>167 600 000</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	78 846	31 590
Klientmedel	0	2 900 926
Transaktionskonto	921 566	0
Borgo räntekonto	1 065 955	1 054 146
<b>Summa</b>	<b>2 066 366</b>	<b>3 986 662</b>



<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-03-01	4,86 %	6 159 000	6 159 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,76 %	1 979 970	2 115 182
Handelsbanken	2024-03-01	4,76 %	3 812 191	3 841 000
Handelsbanken	2024-09-13	4,62 %	4 000 000	0
<b>Summa</b>			<b>15 951 161</b>	<b>12 115 182</b>
Varav kortfristig del			15 951 161	12 115 182

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 275 101 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	52 264	19 949
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbet hyror/avgifter	894 748	654 389
<b>Summa</b>	<b>1 025 864</b>	<b>753 190</b>

#### **NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	35 677 100	35 677 100

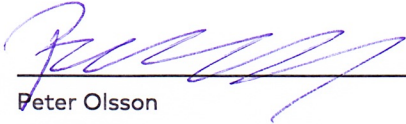
#### **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från SBC till Princip AB.

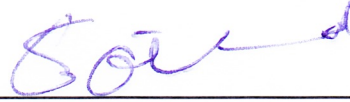
## Underskrifter

Stockholm 2024-05-16

Ort och datum



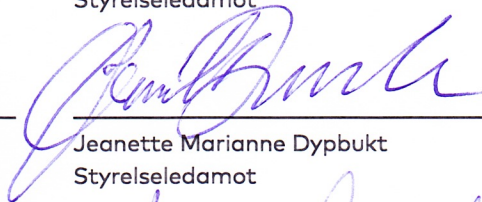
Peter Olsson  
Ordförande



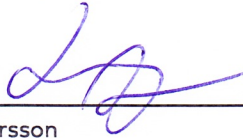
Eric Öhlund  
Styrelseledamot



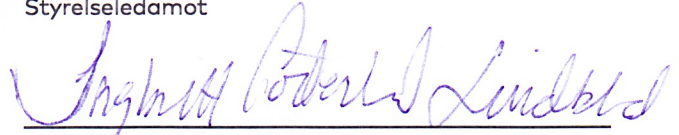
Eva Minten  
Styrelseledamot



Jeanette Marianne Dypbukt  
Styrelseledamot

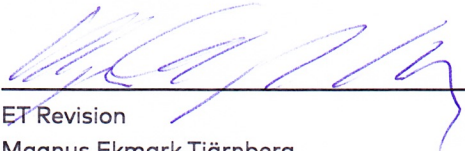


Ludvig Andersson  
Styrelseledamot



Ingbritt Söderlind Lindblad  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 17 - 05 - 2024



ET Revision  
Magnus Ekmark Tjärnberg  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ryttmästaren 7  
Org.nr. 769605-0900

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ryttmästaren 7 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ryttmästaren 7 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och

där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 17 maj 2024



Magnus Ekmark Tjärnberg

Godkänd revisor / Medlem i FAR