

Årsredovisning för  
**Brf Ryttorpet 1**  
769609-2472

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttartorpet 1, 769609-2472, får härmed avge årsredovisning för år 2022.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2003-01-20 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter. Den ekonomiska planen fastställdes 2003-08-18 och fastigheten Ryttartorpet 1 tillträdde 2003-11-01. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-16.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningens hus är byggt 1939. Den utpräglade funktionalistiska arkitekturen på vår fastighet är mycket välbevarad och anses vara Abrahamsbergs bäst bevarade smalhus, varför Stockholms stadsmuseum har blåklassat fastigheten. Blåklassade byggnader anses ha så höga kulturvärden att de motsvarar byggnadsminnen i kulturminneslagen. För fortsatt bevarande av den ursprungliga arkitekturen har föreningen tidigare erhållit bidrag från Länsstyrelsen/kulturmiljöenheten. Föreningen vill fortsatt verka för att i möjligaste mån bidra till att bevara fastighetens uniktet ur kulturhistorisk aspekt.

Urval av underhåll under tidigare år:

2006 Stambyte  
2007 Indragning fjärrvärme  
2010 Tilläggsisolering av vinden  
2010 Säkerhetsdörrar  
2011 Omläggning yttertak samt nya hängrännor och stuprör  
2012 Nya bottenplattor och räcken till balkongerna samt nya markiser  
2014 Byte stamventiler och termostater och injustering värmesystem  
2014 Renovering trapphusens fönster  
2016 Renovering lägenhetsfönster inkl isättning av energikassetter  
2017 Gruppavtal bredband  
2019 Rensning ventilationskanaler  
2019 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)  
2020 Energideklaration  
2021 Byte VVS-pump  
2021/2022 Radonmätning  
2022 Upprustning parkering  
2022 Uppsättning staket och grind mot grannfastighet  
2022 Förbättring utebelysning och installation rabattbelysning

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastigheten har tv/bredband/telefoni via Tele 2

### Antal lägenheter

6 st 55 kvm i nr 11  
1 st 40 kvm i nr 11A  
6 st 42 kvm i nr 13

### Medlemmar

Den 31 december hade föreningen 12 medlemmar (fg år 12). Samtliga 12 är röstberättigade. Under verksamhetsåret har 1 (fg år 2) lägenhet sålts och överlåtits till ny medlem. Två medlemmar har under året hyrt ut sin lägenhet i andra hand. Föreningen har under året haft en lägenhetshyresgäst

**Styrelsen**

Styrelsen har under det gångna räkenskapsåret bestått av:  
Elisabet Greiff-Hammarstrand, ordförande  
Christina Simpson, kassör & sekreterare  
Eva Jonsson, ledamot  
Angela Ljungblad, suppleant  
Madeleine Eriksson, suppleant

**Revisor**

Lena Lans

Styrelsen har haft sex styrelsemöten under året.  
Ordföranden har skickat tre nyhetsbrev till våra medlemmar.

Föreningen ordnade gemensamma städdagar i trädgården i maj och oktober.

**Underhållsplan**

På längre sikt:

-Renovering och ommålning av trapphusen

### Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	526 349	514 092	509 656	532 947	530 688
Resultat efter finansiella poster	-246 937	-101 579	-238 674	-145 452	-63 342
Soliditet %	64	65			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	752	741			
Energikostnad/kvm totalyta	304	306,5			
Värmekostnad/kvm totalyta	239	252			
El/kvm totalyta	26	18,7			
Vatten/kvm totalyta	39	35,8			
Sparande/kvm totalyta	-156	134			
Skuldsättning /bostadrättsyta	6 668	6 707			
Ränta/kvm bostadsrättsyta	82	69			
Räntekänslighet i procent	8,86%	8,91%			

Bostadsrättsyta 567 kvm. Totalyta 622 kvm.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Kapitaltillskott	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	5 231 500	2 698 500	450 000	-1 129 529	-101 579
Disposition enl årsstämmobeslut				-101 579	101 579
Årets resultat					-246 937
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 231 500</b>	<b>2 698 500</b>	<b>450 000</b>	<b>-1 231 108</b>	<b>-246 937</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 231 108
årets resultat	-246 937
Totalt	-1 478 045
Balanseras i ny räkning	-1 478 045
Summa	-1 478 045

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	526 349	514 092
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>526 349</b>	<b>514 092</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-576 392	-391 734
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-149 974	-184 625
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-726 366</b>	<b>-576 359</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-200 017</b>	<b>-62 267</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 920	-39 312
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 920</b>	<b>-39 312</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-246 937</b>	<b>-101 579</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-246 937</b>	<b>-101 579</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-246 937</b>	<b>-101 579</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	9 374 965	9 418 837
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 210 098	1 316 200
Summa materiella anläggningstillgångar		10 585 063	10 735 037
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 585 063	10 735 037
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 351	26 191
Summa kortfristiga fordringar		23 351	26 191
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		210 238	298 578
Summa kassa och bank		210 238	298 578
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		233 589	324 769
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		10 818 652	11 059 806

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<b>Bundet eget kapital</b>		8 380 000	8 380 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 231 108	-1 129 529
Årets resultat		-246 937	-101 579
Summa fritt eget kapital		-1 478 045	-1 231 108
<b>Summa eget kapital</b>		6 901 955	7 148 892
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 758 864	3 780 864
Summa långfristiga skulder		3 758 864	3 780 864
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 202	0
Skatteskulder		38 714	37 544
Övriga skulder		59 775	56 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58 142	35 994
Summa kortfristiga skulder		157 833	130 050
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		10 818 652	11 059 806

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-246 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	151 055
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-95 882</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 840
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	26 702
<b>Förändring av rörelsekapital</b>	<b>29 542</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-66 340</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-22 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-88 340</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>298 578</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>210 238</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extra ordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansslutningen

#### Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgiftens storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

#### Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets justerade resultat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- lokalytor)

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Renovering balkonger och fönster	5%
-Inventarier, reparationer och installationer	10-20%

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter bostäder	67 620	66 720
Medlemsavgifter	426 532	420 040
Pantsättning/Överlåtelseavgift	2 156	3 332
Uthyrning av garage	24 000	24 000
Andrahanduthyrning	6 041	0
<b>Summa</b>	<b>526 349</b>	<b>514 092</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ei	16 337	11 656
Sotning	0	3 038
Vatten	24 168	22 237
Renhållning Sopor	6 275	4 218
Städning	30 043	24 758
Reparationer/ underhåll fastighet	212 694	32 041
Fastighetsjour	5 373	5 286
Reparationer /utr Tvättstuga	7 591	9 936
Trädgård	1 027	3 466
Fastighetsskatt/avgift garage+lgh	19 747	18 967
Värme ink funktionskontroll	148 565	156 732
Summa drift fastighet	471 820	292 335
Förbrukningsmaterial	945	2 880
Förbrukningsinventarie	2 404	0
Porto	390	360
Fastighetsförsäkring	14 533	13 751
Com Hem	45 494	44 801
Revision	3 938	3 750
Redovisningstjänster	26 969	26 438
Bankkostnader	1 200	795
Medlemskap Bostadsrätterna	4 180	4 140
Div Övriga kostnader (styrelse+förvaltning)	4 519	2 484
	104 572	99 399
<b>Summa Totalt</b>	<b>576 392</b>	<b>391 734</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 034 477	10 034 477
	<u>10 034 477</u>	<u>10 034 477</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-615 640	-571 768
-Årets avskrivning enligt plan	-43 872	-43 872
	<u>-659 512</u>	<u>-615 640</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 374 965</b>	<b>9 418 837</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 806 259	2 806 259
-Nyanskaffningar		
Vid årets slut	<u>2 806 259</u>	<u>2 806 259</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 490 059	-1 349 306
-Årets avskrivning	-106 102	-140 753
Vid årets slut	<u>-1 596 161</u>	<u>-1 490 059</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 210 098</b>	<b>1 316 200</b>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lån 2857137786 ränta 0,890%	1 214 954	1 214 954
Lån 2857137794 ränta 0,659 %	828 954	850 954
Lån 2857137810 ränta 1,280 %	1 214 956	1 214 956
Lån 2858340892 ränta 0,659 %	500 000	500 000
	<u>3 758 864</u>	<u>3 780 864</u>

#### Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen

Kvartalsvis amortering 5 500 kr	22 000	22 000
	<u>22 000</u>	<u>22 000</u>

<b>Summa</b>	<b>3 780 864</b>	<b>3 802 864</b>
--------------	------------------	------------------

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 532 000	6 532 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 532 000</b>	<b>6 532 000</b>

## Underskrifter

Stockholm *den 2 maj 2023*

  
Elisabeth Greff-Hammarstrand  
Ordförande

2023 - -

  
Eva Jonsson  
Ledamot

2023 - -



2023 - -

Christina Simpson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *17 maj 2023*



Lena Lans  
Vald extern revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma