

# Årsredovisning

## Brf Ryttaren 7

Org nr 716414-2676

Styrelsen för Brf Ryttaren 7  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



*Med tillstånd av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16
Beskrivning nyckeltal	17



## Kontaktinformation

Brf Ryttaren 7

Idrottsgatan 6, 169 35 Solna

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Handwritten notes in purple ink, including initials and a signature.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

### Föreningens fastighet

#### Byggnad

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Ryttaren 7 med adresserna: Idrottsgatan 6, 169 35 Solna samt Solnavägen 106, 169 51 Solna.

Fastigheten uppfördes 1911 och genomgick en genomgripande renovering 1987.

Fastigheten har totalt 21 lägenheter på 6 våningsplan samt källare. Den totala boytan för bostäder är 1 808 kvm.

#### Lägenheter och lokaler

Bostadsytan fördelas enligt följande lägenhetsfördelning:

6	2 rum och kök
7	3 rum och kök
6	4 rum och kök
2	5 rum och kök

Av dessa 21 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Det finns inga lokaler eller lägenheter med hyresrätt.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	22 200 000
Mark	<u>28 000 000</u>
	50 200 000

### Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades i samband med ordinarie årsstämma 2017.

### Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 37 medlemmar fördelade på 21 medlemslägenheter.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi M Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av kontrakterade underleverantörer. Trappstädning har utförts av MH Drift & Fastighetsservice AB fram till den 31 juli. Därefter av Hugo Förvaltning, enskild firma.

Avtal finns med Vattenfall och Norrenergi om el- och fjärrvärmeleverans.

Avtal finns med Comhem för kabel-TV och bredbandsuppkoppling.

Avtal finns med Solna Vatten för leverans av vatten och avlopp.



Hissen AB utför tillsyn, underhållsarbete och reparationer av hissarna och Suez sköter sophämtning.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i maj 2020 haft följande sammanfattning:

Carin Möllersten Gustafsson	Ledamot
Märit Hammarström	Ledamot
Camilla Nybladh	Ledamot
Ulla Kylhed Reuterdahl	Ledamot
Agneta Tunón	Ledamot
Fred Andersson	Suppleant
Johan Gustafsson	Suppleant

## Revisorer

Linnea Back och Erna Bottonjic.

## Valberedning

Matilda Back och Hannes Hermansson.

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda ordinarie möten, ett extra styrelsemöte samt ett stort antal underhandskontakter.

## Årets överlåtelse

Under året har tre överlåtelse skett. Föreningen har även upplåtit tre lägenheter för uthyrning i andra hand, helt eller delvist under året.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

## Årets händelser

2020 har framför allt kommit att präglas av Corona-pandemin. Riktlinjerna från myndigheterna har i varierande grad påverkat genomförandet av vårens stämma, städdagar och de sociala aktiviteter som brukar äga rum

några gånger per år. Styrelsemöten har hållits i samma omfattning som tidigare men under iakttagande av fysisk distans. Även vissa fastighetsåtgärder har skjutits framåt.

Under året har flera åtgärder, underhåll och reparationer utförts:

Under perioden januari - april gjordes en radonmätning vilken utföll med godkänt resultat.

I maj genomfördes en energideklaration av fastigheten (Energiklass D) och denna är nu giltig i tio år.

Under juni månad ägde en förbättringsmålning av taket vettandes mot Solnavägen och Idrottsgatan rum.

I november genomgick hissen på Solnavägen en förebyggande reparation av kullagret på brythjulet till lyftcylindern.

En rad mindre åtgärder såsom nya lås på sophuset för att förhindra obehöriga komma åt avfallet, förbättrad ramp för sopkärl för att underlätta för entreprenören, cementering av hål i källargolvet, borttagande av klotter på muren på Idrottsgatan.

Bastuaggregatet gav upp i slutet av året och inköp av nytt planerades. Med hjälp av en kunnig elektriker kunde felet lokaliseras och bastun återstartas och har i samband med detta fått nya stenar.

Under året har 4 informationsbrev delats ut. I december pryddes gården med en fin julgran och styrelsen delade ut en julgåva till de boende i form av en chokladask.

## Våren 2021

I januari uppgraderades belysningen i stora delar av källaren. Armaturen är rörelsestyrd och vi har förstärkt med ytterligare armatur på några platser där belysningen var undermålig.

Ett avloppsrör i dåligt skick i källaren har bytts ut.

Kodlåsen, vilka har trasslat en del det senaste året, har fått en genomgång av Råsunda Lås med bland annat förbättrad strömförsörjning

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "MA", "AN", "EM", "AK", and "EF".

samt backup-funktion. Kodlåset på Idrottsgatan har bytts ut helt.

I februari genomgick hissen på Idrottsgatan samma åtgärd som den andra hissen gjorde i november 2020.

Efter en kemisk/fysikalisk analys av det cirkulerande radiatorvattnet i vår värmecentral lät vi i mars rengöra värmeväxlarna, vilket inte gjorts sedan installation. Undercentralen fungerar bra redan innan, vilket vi kan utläsa av de s.k. QW-värdena, men åtgärden utfördes av underhålls- och effektivitetsskäl.

Föreningens Trivsel- och ordningsregler har reviderats av styrelsen och distribuerats till alla boende och återfinns på föreningens webbplats.

En brandskyddsronde gjordes i mars samt byte av batterier i föreningens 17 serie-kopplade brandvarnare i trapphus, entréer och källare. I samband med detta har samtliga elskåp fått en välbehövlig städning.

### Framtida utveckling

Det byte av gatuportar och gårdsdörrar som planerades till våren 2020 stoppades av kommunen som inte ville tillåta något utbyte annat än till identiska dörrar mot Solnavägen resp Idrottsgatan. Planen är i stället att renovera befintliga portar och gårdsdörrar.

Planering pågår för att förbättra förvaringen för medlemmarnas barnvagnar, då det befintliga

barnvagnsförrådet på innergården har allvarliga brister.

Ytterligare ett belysningsprojekt avseende innergårdens belysning planeras under våren.

Beslutet att filma avloppsstammarna för kontroll ligger fast men vi inväntar ett bättre läge ur pandemisympunkt.

Fastighetens hissar är drygt 35 år gamla och styrelsen har påbörjat arbetet med att bedöma deras tekniska status för att få underlag för beslut om renoveringar eller utbyte.

### Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett resultat på 168 227 kr.

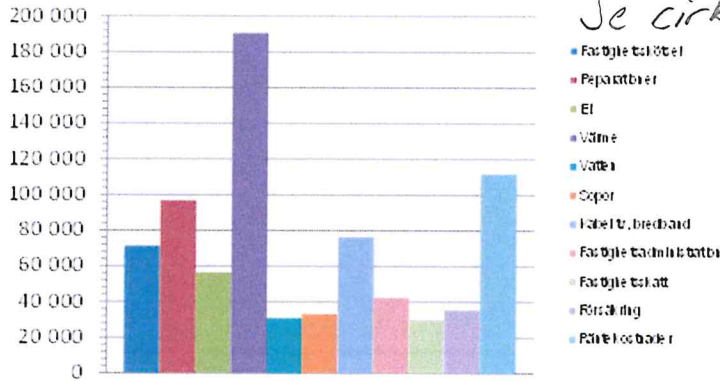
Utfallet från årets verksamhet exkl. avskrivningar som inte påverkar likviditeten är 372 147 kr. Årets totala kassaflöde för föreningen är ett positivt likvidflöde på 193 095 kr, inklusive amorteringar och förändringar i rörelsekapitalet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värme med 34 % av driftskostnaden. Värmekostnaden har minskat något jämfört med föregående år. Övrig fördelning av kostnader framgår av diagram nedan.

Föreningens lån ligger kvar med rörlig ränta, 3 månaders bindningstid. Genomsnittlig ränta under 2020 har varit 1,17 %. Ränteläget väntas vara fortsatt lågt.

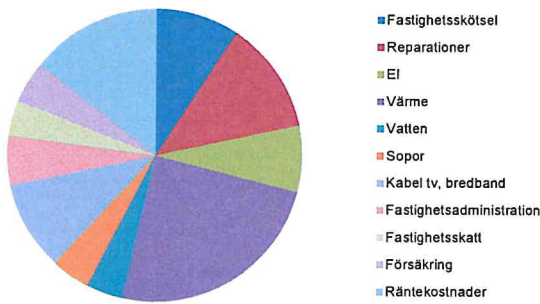
Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MH" and "MH" at the bottom right.

### Kostnadsfördelning i kr 2020

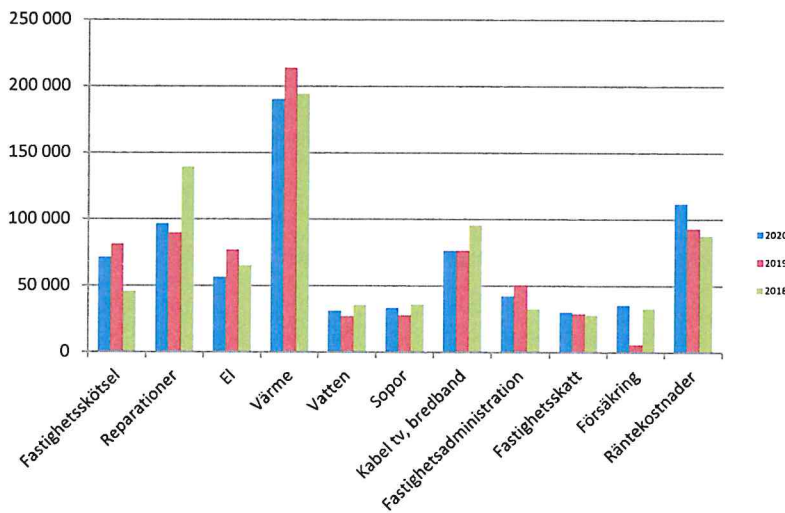


*Se cirkeldiagram för rubriker*

### Kostnadsfördelning i kr 2020



### Kostnadsfördelning senaste tre åren



*egs CN Jaz  
C/O Lee  
CW MH*

### Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>929 589</b>	<b>2 952 656</b>	<b>948 491</b>	<b>-306 490</b>	<b>168 277</b>	<b>4 692 523</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			150 600	-150 600		
lansprakttagande av yttre fond			-146 321			-146 321
Balanseras i ny räkning				168 277	-168 277	
Årets resultat					168 227	168 227
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>929 589</b>	<b>2 952 656</b>	<b>952 770</b>	<b>-288 813</b>	<b>168 227</b>	<b>4 714 429</b>

### Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1171	1152	1154	1155	1154
Resultat efter finansiella poster, Kkr	168	168	111	181	105
Räntekostnader i förhållande till intäkt	9,55%	8,06%	7,60%	4,78%	11,65%
Skuldsättningsgrad %	201,93	205,01	214,84	222,52	234,38
Soliditet, %	33,0	33,0	31,0	31,0	30,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	8,1	8,3	8,4	8,5	8,6
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	0,96	0,90	0,56	1,45
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	105,34	118,36	107,40		
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	31,27	42,49	36,09	26,84	32,04
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta	17,16	14,95	19,60	22,11	17,25
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 265	5 321	5 376	5 431	5 487
Fastighetens belåningsgrad, %	75,97	75,74	75,52	75,25	75,69
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	635	636	638	638	638
Underhålls o amoreringsutrymme %	36,99	40,05	40,43	39,21	37,08
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	331	327	373	343	355
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	514	514	514	514	514

Definition av nyckeltal redovisas i slutet av årsredovisningen

### Resultatdisposition

Balanserat resultat	-288 813
Årets resultat	168 227
	-120 586
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	150 600
I ny räkning överföres	-271 186
	-120 586

MA  
Cm CN  
Rik Udo



## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 170 659	1 152 269
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 170 659</b>	<b>1 152 269</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-621 351	-627 384
Övriga externa kostnader	3	-60 562	-57 800
Personalkostnader	4	-4 995	-11 880
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-203 919	-221 934
<b>Summa rörelseskostnader</b>		<b>-890 827</b>	<b>-918 998</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>279 832</b>	<b>233 271</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		200	250
Räntekostnader fastighetslån		-111 805	-92 846
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>168 227</b>	<b>140 675</b>
Extraordinära intäkter		0	27 602
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>168 227</b>	<b>168 277</b>

*Handwritten notes:*  
RÖS av H,  
Linn Erik  
Linn MH



## BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	6	12 531 026	12 701 093
Inventarier	7	163 824	197 676
		<u>12 694 850</u>	<u>12 898 769</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 694 850</b>	<b>12 898 769</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		13 537	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 763	56 231
		<u>55 300</u>	<u>56 233</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 641 527</b>	<b>1 448 432</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 696 827</b>	<b>1 504 665</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 391 677</b>	<b>14 403 434</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Egon  
L  
MH

## BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		929 589	929 589
Upplåtelseavgift		2 952 656	2 952 656
Yttre reparationsfond		952 770	948 491
		<u>4 835 015</u>	<u>4 830 736</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-288 813	-306 490
Årets resultat		168 227	168 277
		<u>-120 586</u>	<u>-138 213</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 714 429</b>	<b>4 692 523</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	9 420 000	9 520 000
		<u>9 420 000</u>	<u>9 520 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	100 000	100 000
Leverantörsskulder		54 354	42 661
Skatteskulder		2 421	1 329
Övriga kortfristiga skulder		0	2 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	100 473	44 427
		<u>257 248</u>	<u>190 911</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 391 677</b>	<b>14 403 434</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MH" and "Luu".*

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	279 832	233 271
Återföring gjorda avskrivningar	203 919	221 934
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>483 751</b>	<b>455 205</b>
Erhållen ränta	200	250
Erlagd ränta	-111 804	-92 845
Skatt p g a ändrad redovisning	0	27 602
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>372 147</b>	<b>390 212</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	933	-64 705
Leverantörsskulder- förändring	11 692	42 661
Kortfristiga skulder - förändring	54 644	-65 527
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>67 269</b>	<b>-87 571</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-100 000	-100 000
Ubetalda medel ur yttre fond	-146 321	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-246 321</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>193 095</b>	<b>202 641</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 448 432</b>	<b>1 245 791</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 641 527</b>	<b>1 448 432</b>

eps av J  
w est  
MH Ull

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	0,50%
Fastighetsförbättringar	3-5%
Inventarier	7-20%

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 429 kr per lägenhet.

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Alternativt kan ianspråktagande av yttre fond ske under räkenskapsåret.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden har utbetalats

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
WZ  
WZ  
MH W



## Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 147 968	1 147 951
Pant o Överlåtelseavgifter	6 788	1 611
Avgift andra hands uthyrning	15 905	2 704
Övriga intäkter	-2	3
<b>Summa</b>	<b>1 170 659</b>	<b>1 152 269</b>

Not 2 Driftkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-3 308
Snöröjning o markunderhåll	-5 344	-16 228
Städning	-45 712	-34 452
Material	-619	-2 025
Besiktningsskostnader	0	-19 625
Energideklarationer	-8 750	0
Övriga externa kostnader	-10 886	-5 571
<b>Summa</b>	<b>-71 311</b>	<b>-81 209</b>
<u>Reparationer</u>		
Reparation gemensamma lokaler	-940	-27 318
Reparation installationer	0	-43 966
Reparation hiss,samt serviceavtal	-29 644	-17 497
Låssystem	-6 241	-840
Reparation utvändigt	-59 319	0
Reparation tomt	-628	0
<b>Summa</b>	<b>-96 772</b>	<b>-89 621</b>
<u>Underhåll</u>		
Underhåll huskropp utvändigt	146 321	0
Uttag yttre fond ( via balansräkning eget kapital)	-146 321	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Handwritten notes in blue ink, including the initials "MH" and some illegible scribbles.

## Brf Ryttaren 7

716414-2676

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Ei	-56 536	-76 817
Värme	-190 450	-213 996
Vatten o avlopp	-31 029	-27 034
Sophämtning	-33 368	-27 702
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-76 384	-76 292
<b>Summa</b>	<b>-387 767</b>	<b>-421 841</b>

Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring *	-35 492	-5 796
Fastighetsavgift bostäder	-30 009	-28 917
<b>* Förändring p g a ändrad redovisningsprincip</b>	<b>-65 501</b>	<b>-34 713</b>

<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-621 351</b>	<b>-627 384</b>
-----------------------------	-----------------	-----------------

Not 3 Övriga externa kostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode enl avtal	-31 980	-42 500
Förvaltningskostnader utöver avtal	-5 422	-2 332
Övriga kostnader styrelsen	-13 890	-2 682
Medlems o föreningsavgifter	-4 420	-4 340
Övriga administrationskostnader	-4 850	-5 946
<b>Summa</b>	<b>-60 562</b>	<b>-57 800</b>

Not 4 Personalkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-4 995	-11 880
<b>Summa</b>	<b>-4 995</b>	<b>-11 880</b>

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-55 297	-55 297
Avskrivning på fastighetsförbättringar	-114 770	-114 847
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-33 852	-51 790
<b>Summa</b>	<b>-203 919</b>	<b>-221 934</b>

**Not 6 Byggnader, mark och markanläggning**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 140 461	14 140 461
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 140 461</b>	<b>14 140 461</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 479 968	-2 309 824
Årets avskrivningar enligt plan	-170 067	-170 144
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 650 035</b>	<b>-2 479 968</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 490 426</b>	<b>11 660 493</b>
<b>Mark</b>	<b>1 040 600</b>	<b>1 040 600</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 531 026</b>	<b>12 701 093</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	22 200 000	19 800 000
Mark	28 000 000	17 000 000
<b>Summa</b>	<b>50 200 000</b>	<b>36 800 000</b>

**Not 7 Maskiner o inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	699 049	699 049
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>699 049</b>	<b>699 049</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-501 373	-449 583
Årets avskrivningar enligt plan	-33 852	-51 790
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-535 225</b>	<b>-501 373</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 824</b>	<b>197 676</b>

**Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	32 594	28 973
Förutbetald avgift kabeltv	0	19 096
Övriga förutbetalda kostnader	9 169	8 162
<b>Summa</b>	<b>41 763</b>	<b>56 231</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
MH  
Ull  
W  
W  
W

### Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
SEB	1,05%	2021-03-17	2 920 000	3 020 000
SEB	1,05%	2021-03-17	3 300 000	3 300 000
SEB	1,05%	2021-03-17	3 300 000	3 300 000
Kortfristig del			-100 000	-100 000
<b>Summa</b>			<b>9 420 000</b>	<b>9 520 000</b>
Nästa års beräknade amortering			100 000	100 000
Amortering år 2-5			400 000	400 000
Amortering efter år 5			<u>9 020 000</u>	<u>9 120 000</u>
<b>Summa skuld</b>			<b>9 520 000</b>	<b>9 620 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	96 307	40 059
Upplupen ränta	4 166	3 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>0</u>	<u>998</u>
<b>Summa</b>	<b>100 473</b>	<b>44 427</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>11 685 000</u>	<u>11 685 000</u>
<b>Summa</b>	<b>11 685 000</b>	<b>11 685 000</b>

Solna 11/4 2021



Märit Hammarström  
Styrelseordförande



Camilla Nybladh



Carin Möllersten Gustafsson



Ulla Kylhed Reuter Dahl



Agneta Tunón

Solna 3 / 5 2021  
Linnéa Back  
Föreningens revisor



Erna Botonic  
Föreningens revisor





## Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**  
Beräknas som räntekostnader/intäkter  
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.  
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.  
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**  
Beräknas som Skulder/Eget kapital  
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)  
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**  
Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar  
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**  
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.  
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Belåningsgrad**  
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Underhålls- och amorteringsutrymme**  
Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter  
Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?  
Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka.  
Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera. Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.
- **Sparande till framtida underhåll**  
Sparande till framtida underhåll" Det utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets kostandsförda planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet per kvadratmeter total yta kan man jämföra sitt sparande både med sin egen årsavgift/kvm och med andra föreningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.

Handwritten notes in blue ink: "MH", "av", "er", "in", and a signature.

Brf Ryttaren 7  
716414-2676  
2020-01-01 -2020-12-31

## Revisionsberättelse

### Till stämman i Brf Ryttaren 7, 716414-2676


Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ryttaren 7 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vår revision innefattar en bedömning av rimligheten i beloppen och om informationen i årsredovisningen ger tillräckliga upplysningar till medlemmarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i förening för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna 2021-05-03



Linnea Back



Erna Botonic