

Årsredovisning för
Brf Ryttartorpet 1
769609-2472

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ryttartorpet 1, 769609-2472, får härmed avge årsredovisning för år 2021.

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 smalus, 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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastigheten har tv/bredband/telefoni via ComHem/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) varav 12 röstberättigade. Under verksamhetsåret har 2 (fg år 3) lägenheter sålts och överlåtits till ny medlem. En medlem har hyrt ut sin lägenhet i andra hand från augusti månad med beviljad uthyrning i ett år. 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
Adam Lindström, suppleant

Revisor

Lena Lans

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

I oktober ordnade föreningen en informationsträff i trädgården med gemensam sopplunch för alla medlemmar och hyresgäst.

Underhållsplan

På kort sikt:

Rabattbelysning

På längre sikt:

- Renovering och ommålning av trapphusen
- Upprustning av parkeringen

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	514 092	509 656	532 947	530 688
Resultat efter finansiella poster	-101 579	-238 674	-145 452	-63 342
Driftskostnader/kvm(622)	463	524	644	449
Lån per kvm bostadsyta	6 114	6 355	6 390	6 440
Skuldränta i procent	0,87	0,94	1,47	1,43

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Kapitaltillskott	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	5 231 500	2 698 500	450 000	-890 855	-238 674
Disposition enl årsstämmobeslut				-238 674	238 674
Årets resultat					-101 579
Vid årets slut	5 231 500	2 698 500	450 000	-1 129 529	-101 579

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 129 529
årets resultat	-101 579
Totalt	-1 231 108
Balanseras i ny räkning	-1 231 108
Summa	-1 231 108

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	514 092	509 656
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>514 092</u>	<u>509 656</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-391 734	-436 891
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-184 625	-187 743
Summa rörelsekostnader		<u>-576 359</u>	<u>-624 634</u>
Rörelseresultat		<u>-62 267</u>	<u>-114 978</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 312	-123 696
Summa finansiella poster		<u>-39 312</u>	<u>-123 696</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-101 579</u>	<u>-238 674</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-101 579</u>	<u>-238 674</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-101 579</u>	<u>-238 674</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 418 837	9 462 709
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 316 200	1 456 953
Summa materiella anläggningstillgångar		10 735 037	10 919 662
Summa anläggningstillgångar		10 735 037	10 919 662
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	3 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 191	25 669
Summa kortfristiga fordringar		26 191	28 798
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		298 578	393 548
Summa kassa och bank		298 578	393 548
Summa omsättningstillgångar		324 769	422 346
SUMMA TILLGÅNGAR		11 059 806	11 342 008

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		8 380 000	8 380 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 129 529	-890 855
Årets resultat		-101 579	-238 674
Summa fritt eget kapital		-1 231 108	-1 129 529
Summa eget kapital		7 148 892	7 250 471
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 780 864	3 952 864
Summa långfristiga skulder		3 780 864	3 952 864
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		37 544	36 478
Övriga skulder		56 512	51 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 994	51 043
Summa kortfristiga skulder		130 050	138 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 059 806	11 342 008

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hysesintäkter bostäder	66 720	76 120
Medlemsavgifter	420 040	404 873
Pantsättning/Överlåtelseavgift	3 332	4 662
Uthyrning av garage	24 000	24 000
Öresavrundn	0	1
Summa	514 092	509 656

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	11 656	7 294
Sotning	3 038	0
Vatten	22 237	19 578
Renhållning Sopor	4 218	3 543
Städning	24 758	23 745
Reparationer/ underhåll fastighet	32 041	16 342
Fastighetsjour	5 286	5 218
Reparationer /utr Tvättstuga	9 936	0
Reparationer/inköp till hyreslgh	0	93 778
Trädgård	3 466	1 492
Fastighetsskatt/avgift garage+lgh	18 967	18 577
Värme ink funktionskontroll	156 732	136 541
Summa drift fastighet	292 335	326 108
Förbrukningsmaterial	2 880	2 279
Porto	360	330
Fastighetsförsäkring	13 751	13 054
Com Hem	44 801	44 664
Revision	3 750	3 375
Övr förvaltningskostnader	0	3 354
Redovisningstjänster	26 438	37 676
Bankkostnader	795	801
Medlemskap Bostadsrätterna	4 140	4 050
Div Övriga kostnader (styrelse+förvaltning)	2 484	1 200
	99 399	110 783
Summa Totalt	391 734	436 891

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 034 477	7 942 630
-Nyanskaffningar	0	2 091 847
	10 034 477	10 034 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-571 768	-527 896
-Årets avskrivning enligt plan	-43 872	-43 872
	-615 640	-571 768
Redovisat värde vid årets slut	9 418 837	9 462 709

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 806 259	2 806 259
-Nyanskaffningar		
Vid årets slut	<u>2 806 259</u>	<u>2 806 259</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 349 306	-1 205 435
-Årets avskrivning	-140 753	-143 871
Vid årets slut	<u>-1 490 059</u>	<u>-1 349 306</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 316 200	1 456 953

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lån 2857137786 ränta 0,890%	1 214 954	1 214 954
Lån 2857137794 ränta 0,659 %	850 954	1 022 954
Lån 2857137810 ränta 1,280 %	1 214 956	1 214 956
Lån 2858340892 ränta 0,659 %	500 000	500 000
	<u>3 780 864</u>	<u>3 952 864</u>

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen

Kvartalsvis amortering	22 000	22 000
	<u>22 000</u>	<u>22 000</u>

Summa

3 802 864	3 974 864
------------------	------------------

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	375 000
-Reglerade fordringar		-375 000
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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		
Summa ställda säkerheter	6 532 000	6 532 000

Underskrifter

Ort och datum

Elisabet Greiff-Hammarstrand
Styrelseordförande

Eva Jonsson
Ledamot

Christina Simpson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Lena Lans
vald extern revisor