

# Årsredovisning

## Brf Ryttaren 7

Org nr 716414-2676

Styrelsen för Brf Ryttaren 7

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



*Med tillstånd av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15
Beskriving nyckeltal	16



## Kontaktinformation

Brf Ryttaren 7

Idrottsgatan 6, 169 35 Solna

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

## 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.

Föreningen har äganderätt till marken.

#### 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 2022:

Byggnad	27 000 000
Mark	<u>35 000 000</u>
	62 000 000

### 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 38 medlemmar fördelade på 21 medlemslägenheter.

### Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av Fasteko i Stockholm AB.

Trappstädning har utförts av Anna Security AB (tidigare Hugo Förvaltning, enskild firma).

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

Avtal finns med Tele2 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 PreZero Recycling sköter sophämtning.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i maj 2023 haft följande sammansättning:

Carl-Johan Jansson	Ledamot, Ordf
Malin Magnusson	Ledamot
Fredrik Sjöberg	Ledamot
Ludvig Dalemar	Ledamot
Agneta Tunon	Suppleant
Carin Möllersten Gustafsson	Suppleant

## Revisorer

Linnea Back och Erna Botonic.

## Valberedning

Matilda Back och Sofia Torstensson.

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda ordinarie möten.

## Årets överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse skett.

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

## Årets händelser

Året 2023 har präglats av lugn och stabilitet, utan större händelser. Styrelsen har fokuserat på det löpande föreningsarbetet och säkerställt att det gemensamma boendet fungerar smidigt.

### Fastighet och Underhåll:

I maj genomfördes en besiktning av taket där det slogs fast att taket är i gott skick, samt att det nuvarande taket bör hålla minst 30 år.

Under november genomfördes en stamspolning, och även stammarna konstaterades vara i gott skick.

### Kommunikation och Gemenskap:

Under året har fyra informationsbrev delats ut till medlemmarna, med information om aktuella ärenden och händelser.

I december pryddes gården med en vacker julgran, och styrelsen anordnade ett uppskattat och välbesökt glöggmingel.

## Framtida utveckling

Styrelsen kommer under 2024 att genomföra ett utbyte av kärlskåpet på Idrottsgatan för att möta kravet på hantering av biologiskt avfall. Utöver detta kommer inga andra större underhållsprojekt att påbörjas.

## Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett resultat på -165 tkr.

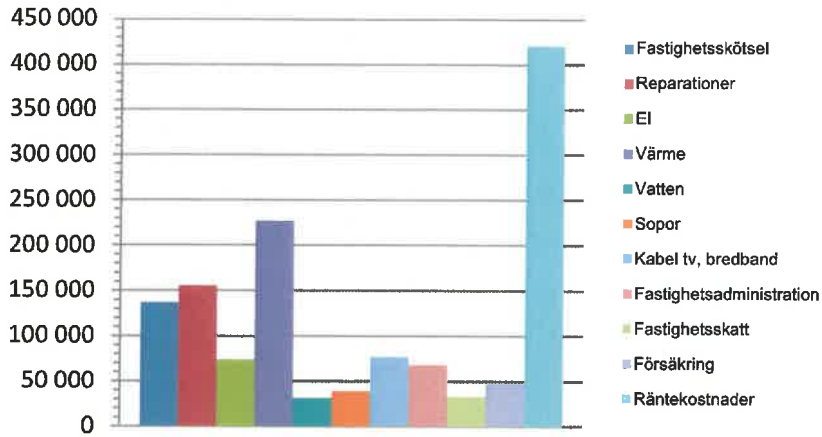
Utfallet från årets verksamhet rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten är 64 tkr. Årets totala kassaflöde för föreningen är ett negativt likvidflöde på -56 tkr, inklusive investeringar, amorteringar, nyupplåning samt förändringar i rörelsekapitalet.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom räntekostnaden är värme med 28% av driftskostnaden exklusive underhåll. Värmekostnaden har stigit jämfört med föregående år. Övrig fördelning av kostnader framgår av diagram nedan. Under året uppgår fastighetsskötsel till närmare 137 tkr, i detta ingår bland annat den tekniska förvaltningen.

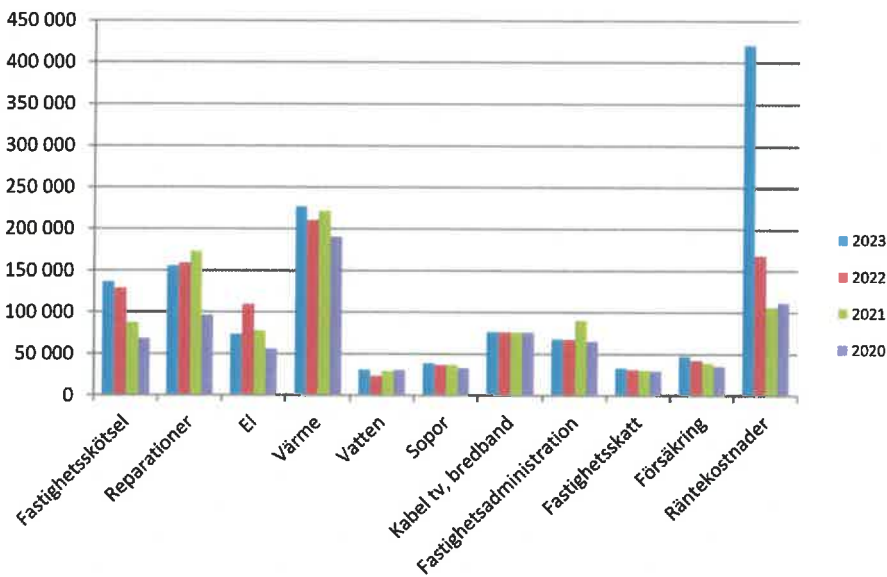
Nytt avtal med Handelsbanken är ingått. Styrelsen valde att dela lånet i tre delar med 1/3 rörlig ränta, 1/3 bundet på två år och 1/3 bundet på fyra år. Detta förväntas skapa en stabilitet och förutsägbarhet för föreningen. Genomsnittlig ränta under 2023 har varit 4,1%.

Handwritten signature and initials in blue ink.

### Kostnadsfördelning i kr 2023



### Kostnadsfördelning senaste fyra åren



FF: dD  
SM C

## 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>91 413</b>	<b>-419 027</b>	<b>-136 476</b>	<b>3 418 155</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			186 000	-186 000		
Balanseras i ny räkning				-136 476	136 476	
Årets resultat					-165 404	-165 404
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>929 589</b>	<b>2 952 656</b>	<b>277 413</b>	<b>-741 503</b>	<b>-165 404</b>	<b>3 252 751</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1345	1161	1173	1171	1152
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-165	-136	3	168	168
Räntekostnader i förhållande till intäkt	31,32%	14,50%	9,10%	9,55%	8,06%
Soliditet, %	24,0	24,0	32,0	33,0	33,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	730,2	634,9	634,9	634,9	634,9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	98,2	98,9	97,9	98,1	99,6
Sparande per kvm	35,2	617,9	202,2	205,8	215,8
Energikostnad per kvm	183,82	190,65	182,03	153,77	175,80
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	5 666	5 708	5 210	5 265	5 321
Skuldsättningsgrad %	314,96	301,92	206,82	201,93	205,01
Skuldkvot/Räntekänslighet	7,6	8,9	8,0	8,1	8,3
Genomsnittlig skuldränta, %	4,10	1,70	1,13	1,17	0,96
Fastighetens belåningsgrad, %	80,22	79,59	76,21	75,97	75,74
Underhålls o amoreringsutrymme %	4,73	96,25	31,17	31,79	33,86
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	32	1 752	382	206	200
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	514	514	514	514	514

Definition av nyckeltal redovisas i slutet av årsredovisningen

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	-741 503
Årets resultat	-165 404
	-906 907
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	186 000
I ny räkning överföres	-1 092 907
	-906 907

FRYD  
RM

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 326 859	1 160 679
Övriga intäkter		43 747	14 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 370 606</b>	<b>1 174 802</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-822 663	-873 963
Övriga externa kostnader	3	-63 153	-62 734
Personalkostnader	4	-4 995	-4 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-229 038	-201 932
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 119 849</b>	<b>-1 143 624</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>250 757</b>	<b>31 178</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		5 045	603
Räntekostnader fastighetslån		-421 206	-168 258
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-165 404</b>	<b>-136 477</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-165 404</b>	<b>-136 477</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	6	12 770 471	12 966 361
Inventarier	7	97 376	130 524
		<b>12 867 847</b>	<b>13 096 885</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 867 847</b>	<b>13 096 885</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		94	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 001	71 456
		<b>125 095</b>	<b>71 546</b>
<b>Kassa och bank</b>		819 955	876 105
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>945 050</b>	<b>947 651</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 812 897</b>	<b>14 044 536</b>

Handwritten signature and initials in blue ink.



## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		277 413	91 413
		<b>4 159 658</b>	<b>3 973 658</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-741 504	-419 027
Årets resultat		-165 404	-136 477
		<b>-906 908</b>	<b>-555 504</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 252 750</b>	<b>3 418 154</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	6 745 000	0
		<b>6 745 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 500 000	10 320 000
Leverantörsskulder		165 889	84 624
Skatteskulder		2 879	3 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	146 379	218 455
		<b>3 815 147</b>	<b>10 626 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 812 897</b>	<b>14 044 536</b>

FS-10  
OK

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	250 757	31 178
Återföring gjorda avskrivningar	229 038	201 932
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>479 795</b>	<b>233 110</b>
Erhållen ränta	5 045	603
Erlagd ränta	-421 205	-168 257
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>63 635</b>	<b>65 456</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	-53 550	-5 179
Leverantörsskulder- förändring	81 265	-24 997
Kortfristiga skulder - förändring	-72 500	125 252
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>-44 785</b>	<b>95 076</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	-775 469
Inköp inventarier	0	-28 830
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-804 299</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av skuld	-75 000	-100 000
lanspråktagande av yttre fond	0	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-75 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-56 150</b>	<b>-743 767</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>876 105</b>	<b>1 619 872</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>819 955</b>	<b>876 105</b>

FSJ  
RM  
CS

## 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 2025 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 589 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

### 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

## Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 320 167	1 147 969
Pant o Överlåtelseavgifter	5 252	10 056
Avgift andra hands uthyrning	0	794
Övriga intäkter	1 440	1 860
<b>Summa</b>	<b>1 326 859</b>	<b>1 160 679</b>

Not 2 Driftkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-33 652	-37 345
Snöröjning o markunderhåll	-22 942	-11 083
Städning	-40 720	-48 541
Material	-1 075	-8 073
Besiktningskostnader	-20 438	0
Övriga externa kostnader	-18 135	-24 116
<b>Summa</b>	<b>-136 962</b>	<b>-129 158</b>
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	180
Vattenskador	-26 200	-113 234
Reparation installationer	-67 436	-15 622
Reparation hiss,samt serviceavtal	-29 061	-30 919
Låssystem	-10 163	0
Reparation utvändigt	-23 063	0
<b>Summa</b>	<b>-155 923</b>	<b>-159 595</b>
<u>Underhåll</u>		
Underhåll installationer	0	-33 876
Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 017 813
Uttag yttre fond	0	1 000 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-51 689</b>

FS  
9/11  
c)

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-73 914	-110 053
Värme	-227 164	-210 414
Vatten o avlopp	-31 276	-24 227
Sophämtning	-39 210	-37 338
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-77 208	-76 563
<b>Summa</b>	<b>-448 772</b>	<b>-458 595</b>

Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring *	-47 637	-43 027
Fastighetsavgift bostäder	-33 369	-31 899
	<b>-81 006</b>	<b>-74 926</b>

<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-822 663</b>	<b>-873 963</b>
-----------------------------	-----------------	-----------------

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode enl avtal	-37 028	-34 196
Förvaltningskostnader utöver avtal	-10 104	-8 025
Övriga kostnader styrelsen	-8 213	-9 600
Medlems o föreningsavgifter	-4 630	-4 560
Övriga administrationskostnader	-3 178	-6 353
<b>Summa</b>	<b>-63 153</b>	<b>-62 734</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-4 995	-4 995
<b>Summa</b>	<b>-4 995</b>	<b>-4 995</b>

**Not 5 Avskrivningar enligt plan**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-55 297	-55 297
Avskrivning på fastighetsförbättringar	-140 593	-114 770
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-2 883	-1 600
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-30 265	-30 265
<b>Summa</b>	<b>-229 038</b>	<b>-201 932</b>

#### Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 915 930	14 915 930
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 915 930</b>	<b>14 915 930</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 990 169	-2 820 102
Årets avskrivningar enligt plan	-195 890	-170 067
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 186 059</b>	<b>-2 990 169</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 729 871</b>	<b>11 925 761</b>
<b>Mark</b>	<b>1 040 600</b>	<b>1 040 600</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 770 471</b>	<b>12 966 361</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	27 000 000	27 000 000
Mark	35 000 000	35 000 000
<b>Summa</b>	<b>62 000 000</b>	<b>62 000 000</b>

#### Not 7 Maskiner o inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	727 879	699 049
Årets inköp	0	28 830
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>727 879</b>	<b>727 879</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-597 355	-565 490
Årets avskrivningar enligt plan	-33 148	-31 865
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-630 503</b>	<b>-597 355</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 376</b>	<b>130 524</b>

#### Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	42 688	39 099
Förutbetald avgift kabeltv	19 411	19 297
Övriga förutbetalda kostnader	62 902	13 060
<b>Summa</b>	<b>125 001</b>	<b>71 456</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-12-31	2022-12-31
SEB				2 720 000
SEB				1 000 000
SEB				3 300 000
SEB				3 300 000
Stadskypotek	4,35%	2025-04-30	3 350 000	0
Stadskypotek	4,78%	2024-01-23	3 400 000	0
Stadskypotek	4,07%	2027-04-30	3 495 000	0
<b>Summa</b>			<b>10 245 000</b>	<b>10 320 000</b>
Nästa års beräknade amorteringar			100 000	0
Lån som omsätts nästa år			3 400 000	10 320 000
<b>Summa Kortfristig del av lån</b>			<b>3 500 000</b>	<b>10 320 000</b>
<b>Summa långfrist del av lån</b>			<b>6 745 000</b>	<b>0</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa Amortering efter år 5 räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	112 934	116 276
Upplupen ränta	0	10 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 445	92 104
<b>Summa</b>	<b>146 379</b>	<b>218 455</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	11 685 000	11 685 000
<b>Summa</b>	<b>11 685 000</b>	<b>11 685 000</b>

Solna 17/4 2024

  
Carl-Johan Jansson  
Styrelseordförande

  
Malin Magnusson

  
Fredrik Sjöberg

Solna 17/4 2024

Linnéa Back

  
Föreningens revisor

  
Erna Botonic

  
Ludvig Dalemar

Föreningens revisor



## Definitioner av en del 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 skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings 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!

- **Skuldsättning per kvm**

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.

- **Energikostnader per kvm**

- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

- **Sparande till framtida underhåll**

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. 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. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

Brf Ryttaren 7  
716414-2676  
2023-01-01 -2023-12-31

## Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ryttaren 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 revisions sed 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 föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 enlighet 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 2024-04-15



Linnea Back



Erna Botonic