

Årsredovisning 2022

BRF RITAREN 5 & 12

769603-9333



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RITAREN 5 & 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



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.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-02-12.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Ritaren 5 och Ritaren 12 på adressen Blekingegatan 20 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 80 bostadsrätter om totalt 5 878 kvm och 6 lokaler om 363 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|-------------------|-----------------|
| Helene Andersson | Ordförande |
| André Wachholz | Styrelseledamot |
| Camilla Lindström | Styrelseledamot |
| David Verständig | Styrelseledamot |
| Robert Höglund | Styrelseledamot |
| Joachim Cedlöf | Suppleant |

VALBEREDNING

Charlotta Fors, Erik Åslin och Jörgen Niklasson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Jouko Kalevi Latomaa Revisor Ordinarie Intern

Maria Eva-Lotta Johansson Revisor Ordinarie Extern

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens samtliga hissar besiktigats av en oberoende besiktningsman för att underlätta vägval för hissarna framåt. Hissen i gårdshuset på Blekingegatan 20 b har moderniserat. Cykelrummen har renoverats och försetts med cykel upphängnings anordning.

Vi har försökt att genomföra en fönstertvätt under året som tyvärr inte utfördes till belåtenhet. Detta på grund av att ett flertalet fönster var svåra att öppna och företaget inte ville ha sönder dem.

Vi har också haft problem med ljud och rök in i lägenheter på Blekingegatan 20, där har fläkt på taket försetts med ljudisolerande plattor. Vi har också i ett flertal lägenheter problem med matos. Vilket gör att vi misstänker att man kopplat på motor fläktar i sina kök trots att detta inte är tillåtet. Vi har också uppdaterat vårt avtal med en av våra hyresgäster, Sofo Hälsan

Föreningen har haft ett par vattenskador under året vilka inte lett till skador på fastigheten. Alla skador har besiktigats av besiktningsman.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes under året med ett fåtal fall som behövde åtgärdas innan återbesök av besiktningsman. Detta har varit ett långdraget arbete då den förra entreprenören gick i konkurs och en ny fick ta över anmärkningarna. Vid årsskiftet var OVK ännu inte godkänd.

I garaget har vi påbörjat ett arbete med att utreda och ta in offerter för att kunna erbjuda elbils platser. Detta arbete fortsätter till hösten.

Till hösten kommer styrelsen att börja arbeta mer aktivt med underhållsplanen.

Under året har en olovlig andrahandsuthyrning upptäckts och avslutats.

Styrelsen har godkänt 2 andrahandsuthyrningar under 2022, varav 1 är en förlängning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 4 557 | 4 469 | 4 445 | 4 440 |
| Resultat efter fin. poster | -485 | -10 | 72 | 622 |
| Bostadsyta, kvm | 5 878 | 5 878 | 5 878 | 5 878 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 557 | 557 | 557 | 557 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser | 59 842 | - | - | 59 842 |
| Upplåtelseavgifter | 21 605 | - | - | 21 605 |
| Fond, yttre underhåll | 9 064 | - | -15 | 9 048 |
| Balanserat resultat | -9 021 | -10 | 15 | -9 016 |
| Årets resultat | -10 | 10 | -485 | -485 |
| Eget kapital | 81 478 | 0 | -485 | 80 993 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -9 016 |
| Årets resultat | -485 |
| Totalt | -9 502 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 2 716 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -686 |
| Balanseras i ny räkning | -11 532 |
| | -9 502 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 4 557 | 4 469 |
| Rörelseintäkter | | 0 | 44 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 557 | 4 513 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -4 049 | -3 534 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -233 | -285 |
| Personalkostnader | 8 | -104 | -66 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -661 | -642 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 047 | -4 527 |
| RÖRELSERESULTAT | | -490 | -14 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 | 4 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -5 | 0 |
| Summa finansiella poster | | 5 | 4 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -485 | -10 |
| ÅRETS RESULTAT | | -485 | -10 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 68 684 | 69 335 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 189 | 10 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 68 873 | 69 345 |
| | | | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 68 873 | 69 345 |
| | | | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 36 | 0 |
| Övriga fordringar | 12 | 4 | 3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 173 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 213 | 3 |
| | | | |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 12 972 | 12 508 |
| Summa kassa och bank | | 12 972 | 12 508 |
| | | | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 13 185 | 12 511 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 82 058 | 81 856 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 81 446 | 81 446 |
| Fond för yttre underhåll | | 9 048 | 9 064 |
| Summa bundet eget kapital | | 90 495 | 90 510 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -9 016 | -9 021 |
| Årets resultat | | -485 | -10 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 502 | -9 032 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 80 993 | 81 478 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 207 | 244 |
| Skatteskulder | | 29 | 10 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 41 | 9 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 788 | 114 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 065 | 378 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 82 058 | 81 856 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ritaren 5 & 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciper har ändrats vad gäller redovisning av likviditetskonton SBC som nu redovisas under kassa/bank, intäkter/övriga intäkter och uppdelning drift/övriga kostnader 2021 är inte helt jämförbara mot föregående års årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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 | 0,5-5 % |
| Fastighetsförbättringar | 2-5 % |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Deb. fastighetsskatt, moms | 105 | 0 |
| Hysesintäkter, bostäder | 88 | 87 |
| Hysesintäkter, lokaler | 673 | 698 |
| Hysesintäkter, p-platser | 286 | 283 |
| Årsavgifter, bostäder | 3 226 | 3 228 |
| Övriga intäkter | 179 | 218 |
| Summa | 4 557 | 4 513 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------|------------|
| Besiktning och service | 33 | 186 |
| Fastighetsskötsel | 161 | 109 |
| Klottersanering | 15 | 13 |
| Snöskottning | 3 | 39 |
| Städning | 119 | 85 |
| Trädgårdsarbete | 16 | 0 |
| Övrigt | 0 | 2 |
| Summa | 347 | 436 |

| NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 2 |
| Försäkringsskador | 0 | 88 |
| Gård/markytor | 0 | 5 |
| Hissar | 10 | 193 |
| Källarutrymmen | 0 | 9 |
| Planerade underhåll | 686 | 0 |
| Reparationer | 213 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 6 |
| Tvättstuga | 22 | 41 |
| VA | 0 | 25 |
| Ventilation | 0 | 9 |
| Värme | 0 | 8 |
| Summa | 931 | 386 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 210 | 178 |
| Sophämtning | 157 | 123 |
| Uppvärmning | 1 211 | 1 018 |
| Vatten | 180 | 141 |
| Summa | 1 757 | 1 461 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Bredband | 81 | 0 |
| Bredband/Kabeltv | 43 | 0 |
| Fastighetsförsäkringar | 94 | 134 |
| Fastighetsskatt | 219 | 191 |
| Kabel-TV | 6 | 171 |
| Självrisker | 0 | 95 |
| Tomträttsavgäld* | 495 | 660 |
| Övrigt | 76 | 0 |
| Summa | 1 015 | 1 251 |

*Återföring av föregående års ej periodiserad kostnad innebär minskad kostnad 2022.

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial | 12 | 13 |
| Förlust hyres-/avg-/kundfordr | 0 | 7 |
| Juridiska kostnader | 39 | 12 |
| Kameral förvaltning | 88 | 0 |
| Konsultkostnader | 0 | 45 |
| Revisionsarvoden | 21 | 20 |
| Tidigare förvaltning | 37 | 150 |
| Övriga förvaltningskostnader | 36 | 37 |
| Summa | 233 | 285 |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------|-----------|
| Internrevisor | 6 | 3 |
| Sociala avgifter | 25 | 16 |
| Styrelsearvoden | 73 | 47 |
| Summa | 104 | 66 |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2022 | 2021 |
|---|----------|----------|
| Övriga räntekostnader | 5 | 0 |
| Summa | 5 | 0 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 78 389 | 78 389 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 78 389 | 78 389 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -9 054 | -8 422 |
| Årets avskrivning | -651 | -632 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -9 705 | -9 054 |
| Utgående restvärde enligt plan | 68 684 | 69 335 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 26 361 | 26 361 |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 256 | 256 |
| Inköp | 189 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 445 | 256 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -246 | -236 |
| Avskrivningar | -10 | -10 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -256 | -246 |
| Utgående restvärde enligt plan | 189 | 10 |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 4 | 3 |
| Summa | 4 | 3 |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Bredband | 40 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 18 | 0 |
| Försäkringspremier | 47 | 0 |
| Förvaltning | 22 | 0 |
| Kabel-TV | 3 | 0 |
| Städning | 10 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 32 | 0 |
| Summa | 173 | 0 |

| NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| El | 20 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 447 | 15 |
| Löner | 76 | 76 |
| Sociala avgifter | 24 | 24 |
| Uppvärmning | 171 | 0 |
| Vatten | 29 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 0 |
| Summa | 788 | 114 |

Underskrifter

Stockholm, datum enligt digital signering

Helene Andersson
Ordförande

André Wachholz
Styrelseledamot

Camilla Lindström
Styrelseledamot

David Verständig
Styrelseledamot

Robert Höglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats med datum enligt digital signering

Ordinarie
Jouko Latomaa
Internrevisor

Ordinarie Extern
Maria Johansson
Auktoriserad revisor