

# Årsredovisning 2023

Brf Ritaren 5 & 12

769603-9333



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ritaren 5 & 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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 sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ritaren 12	2001	Stockholm
Ritaren 5	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 80 bostadsrätter om totalt 5 878 kvm, 6 lokaler om 363 kvm samt 18 garageplatser om 216 kvm. Byggnadernas totalyta är 6457 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Helene Andersson	Ordförande
André Wachholz	Styrelseledamot
David Verständig	Styrelseledamot
Joanna Asia Nilsson	Styrelseledamot
Olof Fredrik Holmgren	Styrelseledamot
Robert Höglund	Styrelseledamot

### Valberedning

Erik Åslin  
Jörgen Niklasson  
Christer Stenfeldt

## Revisorer

Jouko Kalevi Latomaa            Revisor  
Maria Eva-Lotta Johansson    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

## Avtal med leverantörer

Service på hissar	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Ekonomisk, teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel	Nabo
Service avtal tvättstugor	Söderkyl AB
El	Skellefteå kraft

## Övrig verksamhetsinformation

2023 blev ett händelserikt år för föreningen vilket har lett till flera åtgärder och påverkan på föreningens ekonomi.

Under våren blev OVK godkänd och sotning av rökgaskanaler har genomförts för de lägenheter som har eldstäder. En lägenhet saknar rökgasfläkt.

En lägenhet i föreningen har varit olovligen uthyrd och en vattenskada har i denna lägenhet påträffats. Detta har påverkat föreningen med kostnader och arbete.

Flertalet lägenhetsförsäljningar med in- och utflyttningar som följd har lett till att nya ägare har renoverat sina lägenheter. Detta har medfört en del arbete för styrelsen och kostnader för föreningen då avfall har lämnats på trottoaren då entreprenadföretaget eller boende har inte tagit sitt ansvar för bortforsling av detta.

Föreningens enda hyresrätt har besiktats för att säkerställa att god standard och minimera risken för påverkan på fastigheten.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har tomträttsavtalen med Stockholms Stad omförhandlats. För Ritaren 5 gäller ny avgiftsnivå från och med 2024-10-01 och för Ritaren 12 gäller ny nivå från och med 2025-01-01. Enligt tidigare upprättad långsiktig ekonomisk plan resulterade detta i en avgiftshöjning om 5% from 2023-03-01

Föreningen är skuldfri och under året har likvida medel placerats på räntekonto med god ränta.

Av föreningens sex affärslokaler, har fyra avtal för våra affärslokaler omförhandlats under året. Andelstalen för fastighetsskatt har uppdaterats för samtliga avtal med giltighet från 1/1 2024. Tre av affärslokalerna har fått helt nya avtal och två har uppdaterats pga överlåtelser. Dessa fyra avtal effektueras från och med 1/1 2024 eller under första kvartalet 2024.

### Förändringar i avtal

Vi välkomnar Wyme Studios AB, tidigare SOFO Hälsa AB lokal, Blekingegatan 18 och Hadoq AB i tidigare Craméus AB, lokal Blekingegatan 20.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 676	4 557	4 469	4 445
Resultat efter fin. poster	333	-485	-10	72
Soliditet (%)	99	99	100	99
Yttre fond	11 078	9 048	9 064	-
Taxeringsvärde	275 625	275 625	197 309	197 309
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	605	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,3	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	171	133	98	11
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	185	188	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	28	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	248	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2022-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2023-12-31</b>
Insatser	59 842	-	-	59 842
Upplåtelseavgifter	21 605	-	-	21 605
Fond, yttre underhåll	9 048	-	2 030	11 078
Balanserat resultat	-9 016	-485	-2 030	-11 532
Årets resultat	-485	485	333	333
<b>Eget kapital</b>	<b>80 993</b>	<b>0</b>	<b>333</b>	<b>81 326</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 532
Årets resultat	333
<b>Totalt</b>	<b>-11 198</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	850
Att från yttre fond i anspråk ta	-103
Balanseras i ny räkning	-11 945
	<b>-11 198</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 676	4 557
Övriga rörelseintäkter	3	46	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 722</b>	<b>4 557</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 695	-4 049
Övriga externa kostnader	9	-197	-233
Personalkostnader	10	-111	-104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-667	-661
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 670</b>	<b>-5 047</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>51</b>	<b>-490</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		286	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4	-5
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>282</b>	<b>5</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>333</b>	<b>-485</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>333</b>	<b>-485</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	68 035	68 684
Maskiner och inventarier	13	170	189
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 206</b>	<b>68 873</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 206</b>	<b>68 873</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12	36
Övriga fordringar	14	185	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	329	173
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>527</b>	<b>213</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	16	6 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>6 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 790	12 972
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 790</b>	<b>12 972</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 317</b>	<b>13 185</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 522</b>	<b>82 058</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 446	81 446
Fond för yttre underhåll		11 078	9 048
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 524</b>	<b>90 495</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 532	-9 016
Årets resultat		333	-485
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 198</b>	<b>-9 502</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>81 326</b>	<b>80 993</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		282	207
Skatteskulder		34	29
Övriga kortfristiga skulder		35	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	845	788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 196</b>	<b>1 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 522</b>	<b>82 058</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>51</b>	<b>-490</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	667	661
	<b>719</b>	<b>171</b>
Erhållen ränta	286	10
Erlagd ränta	-4	-5
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 001</b>	<b>176</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-314	-210
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	131	687
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>818</b>	<b>653</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-189
Förvärv av finansiella tillgångar	-6 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 000</b>	<b>-189</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-5 182</b>	<b>464</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>12 972</b>	<b>12 508</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 790</b>	<b>12 972</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ritaren 5 & 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 347	3 226
Hysesintäkter, bostäder	92	88
Hysesintäkter, lokaler	769	778
Hysesintäkter, p-platser	296	286
Kabel-TV/Bredband	160	160
El	5	5
Värme	2	2
Övriga intäkter	5	12
<b>Summa</b>	<b>4 676</b>	<b>4 557</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Försäkringsersättning	31	0
Övriga rörelseintäkter	15	0
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	79	161
Städning	101	119
Övrigt	27	15
Besiktning och service	44	33
Trädgårdsarbete	9	16
Snöskottning	12	3
<b>Summa</b>	<b>272</b>	<b>347</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	8	213
Bostäder	150	0
Tvättstuga	12	22
Dörrar och lås/porttele	68	0
Hissar	0	10
<b>Summa</b>	<b>238</b>	<b>245</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	686
Hissar	103	0
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>686</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	254	210
Uppvärmning	1 193	1 211
Vatten	191	180
Sophämtning	160	157
<b>Summa</b>	<b>1 799</b>	<b>1 757</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	150	94
Tomträttsavgälder	660	495
Kabel-TV	6	6
Bredband	81	81
Bredband/Kabeltv	86	43
Övrigt	75	76
Fastighetsskatt	225	219
<b>Summa</b>	<b>1 284</b>	<b>1 015</b>

Felperiodisering av tomträtt 2021 påverkar föregående år (2022)

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4	12
Övriga förvaltningskostnader	64	36
Juridiska kostnader	15	39
Revisionsarvoden	27	21
Ekonomisk förvaltning	87	125
<b>Summa</b>	<b>197</b>	<b>233</b>

För Revisionsarvoden 2023 avser 4 tkr internrevisor.

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	78	73
Löner, arbetare	3	6
Sociala avgifter	30	25
<b>Summa</b>	<b>111</b>	<b>104</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga räntekostnader	4	5
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	78 389	76 838
Årets inköp	0	1 551
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>78 389</b>	<b>78 389</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 705	-8 976
Årets avskrivning	-648	-729
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 353</b>	<b>-9 705</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>68 035</b>	<b>68 684</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 361</i>	<i>26 361</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	88 360	88 360
Taxeringsvärde mark	187 265	187 265
<b>Summa</b>	<b>275 625</b>	<b>275 625</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	445	256
Inköp	0	189
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>445</b>	<b>445</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-256	-246
Avskrivningar	-19	-10
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-275</b>	<b>-256</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>170</b>	<b>189</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4	4
Övriga kortfristiga fordringar	181	0
<b>Summa</b>	<b>185</b>	<b>4</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69	32
Fastighetsskötsel	20	18
Städning	0	10
Försäkringspremier	52	47
Kabel-TV	0	3
Tomträtt	165	0
Bredband	0	40
Förvaltning	25	22
<b>Summa</b>	<b>329</b>	<b>173</b>

**NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB fasträntekonto	6 000	0
<b>Summa</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>



## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	21
El	26	20
Uppvärmning	182	171
Vatten	32	29
Löner	86	76
Sociala avgifter	30	24
Förutbetalda avgifter/hyror	466	447
<b>Summa</b>	<b>845</b>	<b>788</b>

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har under början av 2024 fattat beslut om att höja avgifterna med 5% from 2024-04-01. Efter noga övervägande fattades även beslut om att höja hyran för föreningens garageplatser med 20%. Höjningens storlek har utgångspunkt i Stockholms Stads höjning av taxan för boendeparkering på gatan from 2025-02-01 till 1600 kr. Garagehyran ligger därmed något över priset för boendeparkering. Även hyran för de extra förråd föreningen har, höjs med 20%, båda from 2024-04-01. Styrelsen har påbörjat invertering av fönster inför upphandling av fönsterrenovering.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

André Wachholz  
Styrelseledamot

---

David Verständig  
Styrelseledamot

---

Helene Andersson  
Ordförande

---

Joanna Asia Nilsson  
Styrelseledamot

---

Olof Fredrik Holmgren  
Styrelseledamot

---

Robert Höglund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Maria Eva-Lotta Johansson  
Revisor

---

Jouko Kalevi Latomaa  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 07:55

SENT BY OWNER:

Robin Andersson · 24.04.2024 10:30

DOCUMENT ID:

HyxEQBUBC

ENVELOPE ID:

B1oNQHU-A-HyxEQBUBC

DOCUMENT NAME:

Brf Ritaren 5 & 12, 769603-9333 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENE ANDERSSON helene@faltetplat.se	Signed Authenticated	24.04.2024 10:59 24.04.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/27) IP: 151.236.203.47
2. ROBERT HÖGLUND robert@roberthoglund.com	Signed Authenticated	24.04.2024 12:06 24.04.2024 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/20) IP: 188.151.113.137
3. André Wachholz andre@wachholz.se	Signed Authenticated	24.04.2024 14:59 24.04.2024 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/28) IP: 83.191.113.17
4. Joanna Asia Nilsson jnilsson70@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 16:06 24.04.2024 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/20) IP: 94.254.60.74
5. David Verständig verstandigdavid@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 19:06 24.04.2024 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/04/04) IP: 188.151.107.78
6. OLOF HOLMGREN olle.holmgren@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 10:48 25.04.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/01) IP: 188.151.119.131
7. Jouko Latomaa jouko@alumnus.se	Signed Authenticated	25.04.2024 10:59 25.04.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/02) IP: 188.151.101.6
8. Maria Eva-Lotta Johansson maria@blix-revision.se	Signed Authenticated	26.04.2024 07:55 25.04.2024 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/04) IP: 83.252.67.186

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ritaren 5 & 12  
Org. nr. 769603-9333

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Blixt Revision AB

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Maria Johansson  
Företag: Blixt Revision AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-26 07:54:15 GMT+02:00  
Transaktions-ID: aff4a33dc80b40bc87d36c75963da3cc

# Revisors rapport

Till årsstämman i Brf Ritaren 5 & 12, org. nr. 769603-9333

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i Brf Ritaren 5&12 för räkenskapsåret 2023-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Stockholm, Datum enligt digital signering

Jouko Latomaa  
Föreningsrevisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 11:01

SENT BY OWNER:

Robin Andersson · 25.04.2024 08:31

DOCUMENT ID:

Sk0jddDbR

ENVELOPE ID:

Sk6odOvZA-Sk0jddDbR

DOCUMENT NAME:

revisionsrapport föreringsrevisor ritaren 5 och 12 2023.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jouko Latomaa jouko@alumnus.se	Signed Authenticated	25.04.2024 11:01 25.04.2024 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/02) IP: 188.151.101.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed