

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Ritaren





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ritaren med säte i Uppsala org.nr. 717600-8477 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1974. Föreningens stadgar registrerades 2019-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salabacke 5:17	1974-10-21	1975

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	90
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 016
Totalt 82 objekt		5 106

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rokv, 32 st 2 rok, 32 st 3 rok.

Föreningen delar en gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Vinkelhaken för skötsel och underhåll av garage, parkeringar och ytor hänförliga till de gemensamma områdena.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Sala Backe GA:1	G:A		1/2	Grönområde, Asfalterade gångvägar, Asfalterade körytor, Lekplats, Cykelställ, Parkeringsplatser inkl. Garage, Carport, Gästparkering, Vatten-, Spillvatten-och dagvattenledningar inkl. Brunnar, Avsättningar och värmekulvertar, Belysning inklusvie armatur, Ledningar, Stolpar mm

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Sami Ben Halima	Suppleant
Simon Persson	Ledamot
David Svensson	Ledamot
Rolf Hoffner	Ledamot
Liselotte Ehn	Ordförande

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Liselotte Ehn, David Svensson och Simon Persson.

Christoffer Ågstrand avgick från sitt uppdrag före ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Rolf Hoffner, Liselotte Ehn och David Svensson.

Revisorer har varit Frida Jenssen, vald av föreningen, samt revisor Cornelia Gustafsson hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Nooshin Talebi Zadeh (sammankallande) och Anders Lindberg, valda vid föreningsstämman.

Som fastighetsförvaltare har Maria Pettersson, HSB Uppsala, fungerat.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:
Sinnestrid Städservice AB anlitas för städning.
HSB Boservice i Uppland AB anlitas för fastighetsskötsel.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 52 478 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 931 325 kr. Planerat underhåll av fastigheten har utförts för 80 272 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen ta nytt lån alternativt höja årsavgiften.

Årsavgiften höjdes den 2023-04-01 med 5 % och för att klara framtida kostnader är en höjning med 10 % från 1 januari 2024 registrerad.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar föreningens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 274 924 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 858 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 80 272 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har det genomförts radiatorbyte i lägenheterna. Byten i A-huset är klart men inte i övriga utrymmen. B-huset förväntas påbörjas under april 2024.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	41	90	70	119	74
Skuldsättning, kr/kvm	1 485	1 266	1 313	1 370	1 426
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 512	1 288	1 337	1 394	1 452
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	195	190	190	170	151
Årsavgifter, kr/kvm	619	597	597	569	552
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	708	652	635	608	587
Nettoomsättning, tkr	3 407	3 327	3 243	3 104	2 995
Resultat efter finansiella poster, tkr	52	195	85	64	112
Soliditet, %	19	21	19	17	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	525 000	0	0	525 000
Underhållsfond, kr	2 309 924	0	965 000	3 274 924
S:a bundet eget kapital, kr	2 834 924	0	965 000	3 799 924
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 108 418	194 571	-965 000	-1 878 847
Årets resultat, kr	194 571	-194 571	-52 478	-52 478
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-913 847	0	-1 017 478	-1 931 325
S:a eget kapital, kr	1 921 077	0	-52 478	1 868 599

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 965 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 878 847
Årets resultat, kr	-52 478
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 931 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-858 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 272
Balanseras i ny räkning, kr	-2 709 053

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 407 248	3 327 424
Övriga rörelseintäkter	3	205 637	4 658
Summa rörelseintäkter		3 612 885	3 332 082
Rörelsekostnader			
Drift- och reparationskostnader	4	-3 033 497	-2 518 183
Periodiskt underhåll	5	-80 272	0
Övriga externa kostnader	6	-71 643	-39 044
Personalkostnader och arvoden	7	-142 063	-160 436
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 324	-265 088
Summa rörelsekostnader		-3 509 799	-2 982 751
Rörelseresultat		103 086	349 331
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 866	1 397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 430	-156 157
Summa finansiella poster		-155 564	-154 760
Resultat efter finansiella poster		-52 478	194 571
Resultat före skatt		-52 478	194 571
Årets resultat		-52 478	194 571

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	6 960 333	7 142 657
Pågående nyanläggning	11	1 899 229	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 859 562	7 142 657
Summa anläggningstillgångar		8 859 562	7 142 657
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		29 008	15 782
Övriga fordringar	12	1 048 276	1 623 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	129 188	228 954
Summa kortfristiga fordringar		1 206 472	1 867 870
Kassa och bank			
Kassa och Bank	14	4	4
Summa kassa och bank		4	4
Summa omsättningstillgångar		1 206 476	1 867 874
SUMMA TILLGÅNGAR		10 066 038	9 010 531

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		525 000	525 000
Fond för yttre underhåll		3 274 924	2 309 924
Summa bundet eget kapital		3 799 924	2 834 924
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 878 847	-1 108 418
Årets resultat		-52 478	194 571
Summa ansamlad förlust		-1 931 325	-913 847
Summa eget kapital		1 868 599	1 921 077
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 415 000	6 234 275
Summa långfristiga skulder		2 415 000	6 234 275
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 169 275	228 300
Leverantörsskulder		42 608	166 359
Skatteskulder		774	804
Övriga skulder	16	41 931	53 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	527 851	406 058
Summa kortfristiga skulder		5 782 439	855 179
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 10 066 038	 9 010 531

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-52 478	194 571
Elstöd	-33 752	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	182 324	265 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	96 094	459 659
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	66 430	-119 240
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-13 716	-53 111
Kassaflöde från löpande verksamhet	148 808	287 308
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 899 229	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 899 229	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	1 121 700	-243 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 121 700	-243 300
Årets kassaflöde	-628 721	44 008
Likvida medel vid årets början	1 610 709	1 566 701
Likvida medel vid årets slut	981 988	1 610 709

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala och Swedbank.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen om BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Ritaren är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3:s principer. Presenterande jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella avskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriser och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden för förbrukningen av materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod (för byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde i en modell).

Komponentredovisning har beräknats på följande nyttjandeperioder (år):

Stomme och grund	120
Fönster	50
Tak	50
Fasad	40
Inre ytskikt	120
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 4,9 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en sk äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 107 340	2 995 056
Hysesintäkter lokaler	38 324	27 370
Hysesintäkter garage	91 437	91 800
Hysesintäkter p-platser	133 650	128 400
Överlåtelseavgift	14 443	6 040
Pantförskrivningsavgift	7 707	5 768
Avgift andrahandsuthyrning	13 154	6 045
Övriga intäkter *	1 193	66 945
Summa nettoomsättning	3 407 248	3 327 424

*Avser vidarefakturerering boenden.

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	33 752	0
Försäkringsersättning	171 885	4 658
Summa övriga rörelseintäkter	205 637	4 658

Not 4 Drift- och reparationskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	65 042	62 440
Serviceavtal	24 225	41 753
Entreprenadstöd	50 940	47 333
Besiktningkostnader	2 600	0
Förbrukningsmaterial	10 097	8 219
Reparationer	928 024	443 426
Elavgifter	128 430	124 603
Uppvärmning	628 178	608 065
Vatten och avlopp	238 976	238 038
Sophämtning	126 571	121 878
Fastighetsförsäkringar	74 776	70 987
Kabel-TV, bredband m.m	211 385	195 025
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	135 590	132 990
Administrativ förvaltning enligt avtal	86 243	83 184
Vicevärdstjänster enl avtal	126 870	122 372
Övriga externa tjänster, drift	2 528	8 629
Studie- och fritidsverksamhet	8 736	9 805
Kostnader gemensamhetsanläggning	182 686	198 074
Övriga driftskostnader	1 600	1 365
	<hr/>	<hr/>
Summa drifts- och reparationskostnader	3 033 497	2 518 186

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll källare	70 066	0
Planerat underhåll låssystem	10 206	0
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	80 272	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Lokalhyra	1 050	0
Kontorsmaterial och liknande	606	48
Telefon och porto	3 004	4 101
Tidningar och tidskrifter, reklam	689	689
Konsultarvoden	47 862	16 446
Revisionsarvode extern revisor	18 432	17 760
Summa övriga externa kostnader	71 643	39 044

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	81 740	118 720
Arvode valberedning	0	3 000
Övriga arvoden	26 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	34 323	38 716
Summa personalkostnader och arvoden	142 063	160 436

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 301	1 397
Ränteintäkter från skattekonto	565	0
Räntekostnader	-157 430	-156 157
Summa finansiella poster	-155 564	-154 760

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	12 445 991	12 445 991
Ingående avskrivning på byggnader	-6 417 864	-6 152 776
Årets avskrivningar, byggnader	-182 324	-265 088
Bokförda värden byggnader	5 845 803	6 028 127
Mark	1 114 530	1 114 530
Utgående redovisat värde byggnader och mark	6 960 333	7 142 657
Taxeringsvärde byggnad	51 545 000	51 545 000
Taxeringsvärde mark	27 602 000	27 602 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	376 997	376 997
Ingående avskrivningar på inventarier	-376 997	-376 997
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffning*	1 899 229	0
Omklassificering	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 899 229	0

*Årets anskaffning 2023 avser radiatorbyte som avses vara färdigt under 2024.

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	981 985	1 610 706
Skattekonto	48 827	3 278
Fordran på gemensamhetsanläggning	17 464	9 150
Summa övriga fordringar	1 048 276	1 623 134

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	20 395
Sophämningskostnader	4 167	48 224
Försäkringspremier	35 803	32 601
Kabel-TV avgifter m.m.	54 289	52 016
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	31 718
Övrigt upplupet och förutbetalt*	34 929	44 000
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	129 188	228 954
*Består i förutbetald avgift gemensamhetsanläggning		

Not 14 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Swedbank	4	4
	-	-
Summa kassa och bank	4	4

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 584 275	6 462 575
Summa långfristiga skulder	7 584 275	6 462 575
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	8 901 800	8 901 800
Summa ställda säkerheter	8 901 800	8 901 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,070	2024-02-23	3 819 275
Swedbank	4,746	2024-01-28	1 350 000
Swedbank	2,570	2027-03-25	<u>2 415 000</u>
Summa			7 584 275
Avgår kortfristig del (nästa års lån för omförhandling)			-4 860 975
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-308 300</u>
Totalt			2 415 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 6 042 775

Not 16 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	14 100	19 926
Avräkning sociala avgifter	14 768	20 869
Övriga kortfristiga skulder	13 063	12 863
Summa övriga skulder	41 931	53 658

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	0	943
Kostnader för förvaltningsavtal	4 245	0
Arvode revision	16 932	16 065
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	4 063
Elavgifter	11 344	26 244
Uppvärmningskostnader	160 788	90 331
Förutbetalda hyror och avgifter	300 266	244 130
Upplupna räntekostnader	34 276	21 282
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	527 851	406 058

Uppsala 2024-_____

Liselotte Ehn

Rolf Hoffner

David Svensson

Simon Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Frida Jensen
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ritaren, org.nr. 717600-8477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ritaren för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ritaren för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

Frida Jenssen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Ritaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISELOTTE EHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 20:16:47



ROLF HOFFNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 16:16:52



DAVID SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 16:19:45



SIMON PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 23:13:15



FRIDA JENSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 11:13:26



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 11:34:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Ritaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA JENSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 11:14:02



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 11:34:52

