

Årsredovisning 2024

Brf Ritaren 5 & 12

769603-9333



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ritaren 5 & 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960

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

Styrelsens sammansättning

Helene Andersson	Ordförande
Fredrik Bergman	Suppleant
André Wachholz	Styrelseledamot
Joanna Nilsson	Styrelseledamot
Stina Daag	Styrelseledamot

Valberedning

Leo Genberg
David Verständig
Erik Åslin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Jouko Kalevi Latomaa Revisor
Maria Eva-Lotta Johansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2025 ● Fönster renovering

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har efter noga utvärdering höjt avgifterna med 5% för bostäder, 20% för förråd och garageplatser i syfte att möta de ökade kostnaderna för fjärrvärme, vatten och höjda tomträttsavgälder.

Underhåll av ventilation och installation av rökgasfläktar gjordes i början av året, samt en ny tvättmaskin i tvättstugan på Blekingegatan 20 installerades under året.

För kommande fönsterrenovering har styrelsen anlitat en fönsterkonsult som inventerat behov och utifrån detta skapat ett upphandlingsunderlag.

Föreningen är fortfarande skuldfri och större delen av föreningens likvida medel sitter på fast räntebärande konton, vilket har varit gynnsamt med det höga ränteläget som varit under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avtal för affärslokaler har omförhandlats med EQUAL/Qvinno Qulan med ny hyresnivå from 2025.01.01. Nytt avtal har även träffats med Larrys Corner, effektivt from 2024.04.01.

WYME Studios och Hadoq AB övertog tidigare avtal och flyttade in under januari och februari 2024.

Styrelsen har sagt upp förvaltnings avtalen med Nabo, med anledning att upphandla förvaltningstjänsterna under 2025.

Övriga uppgifter

Föreningens trädgårdsgrupp har under året arrangerat två städdagar med god uppslutning av medlemmar. Under höstens städdag installerades även nya trädgårdslådor som kommer förbättra boendemiljön på gården för Grindsgatan 37 avsevärt.

En grupp har satt samman för att undersöka och jobba vidare med att vi i vårt garage ska få möjlighet att ladda elbilar. Gruppen har precis (jan-25) fått in fyra offerter som ska jämföras och utvärderas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 994 177	4 675 523	4 556 793	4 469 000
Resultat efter fin. poster	441 424	333 270	-485 440	-10 294
Soliditet (%)	99	99	99	100
Yttre fond	11 825 049	11 078 099	9 048 145	9 063 612
Taxeringsvärde	275 625 000	275 625 000	275 625 000	197 309 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	634	605	584	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,8	74,3	74,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	192	171	133	98
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	39	32	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	185	188	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	30	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	254	248	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	59 841 817	-	-	59 841 817
Upplåtelseavgifter	21 604 562	-	-	21 604 562
Fond, yttre underhåll	11 078 099	-	746 950	11 825 049
Balanserat resultat	-11 531 716	333 270	-746 950	-11 945 396
Årets resultat	333 270	-333 270	441 424	441 424
Eget kapital	81 326 032	0	441 424	81 767 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 945 396
Årets resultat	441 424
Totalt	-11 503 972

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	849 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-125 283
Balanseras i ny räkning	-12 228 189
	-11 503 972

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 994 177	4 675 523
Övriga rörelseintäkter	3	55 285	46 242
Summa rörelseintäkter		5 049 462	4 721 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 058 074	-3 695 067
Övriga externa kostnader	9	-172 596	-196 858
Personalkostnader	10	-91 934	-111 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-671 406	-667 376
Summa rörelsekostnader		-4 994 009	-4 670 343
RÖRELSERESULTAT		55 452	51 422
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		386 424	286 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-452	-4 247
Summa finansiella poster		385 972	281 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		441 424	333 270
ÅRETS RESULTAT		441 424	333 270

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	67 384 347	68 035 395
Maskiner och inventarier	13	207 595	170 150
Summa materiella anläggningstillgångar		67 591 942	68 205 545
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 591 942	68 205 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 071	12 424
Övriga fordringar	14	401 834	185 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	447 463	329 375
Summa kortfristiga fordringar		863 368	526 911
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	6 000 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 509 052	7 789 691
Summa kassa och bank		8 509 052	7 789 691
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 372 420	14 316 602
SUMMA TILLGÅNGAR		82 964 362	82 522 147

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 446 379	81 446 379
Fond för yttre underhåll		11 825 049	11 078 099
Summa bundet eget kapital		93 271 428	92 524 478
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 945 396	-11 531 716
Årets resultat		441 424	333 270
Summa fritt eget kapital		-11 503 972	-11 198 446
SUMMA EGET KAPITAL		81 767 456	81 326 032
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		49 725	0
Summa långfristiga skulder		49 725	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		198 708	282 018
Skatteskulder		12 589	34 299
Övriga kortfristiga skulder		53 984	34 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	881 900	844 888
Summa kortfristiga skulder		1 147 181	1 196 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 964 362	82 522 147

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	55 452	51 422
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	671 406	667 376
	726 858	718 798
Erhållen ränta	386 424	286 095
Erlagd ränta	-452	-4 247
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 112 830	1 000 646
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-336 456	-314 217
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-48 934	131 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	727 440	817 512
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-57 803	0
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-6 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 803	-6 000 000
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	49 725	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	49 725	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	719 362	-5 182 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 789 691	12 972 178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 509 052	7 789 691

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 514 135	3 346 785
Hysesintäkter, bostäder	92 760	91 656
Hysesintäkter, lokaler	896 134	769 446
Hysesintäkter, p-platser	341 086	296 319
Kabel-TV/Bredband	160 719	160 212
Intäktsreduktion	-19 820	0
El	4 800	4 800
Värme	0	1 800
Övriga intäkter	4 363	4 505
Summa	4 994 177	4 675 523

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	3
Försäkringsersättning	0	30 900
Ersättn.fr.försäkr.bolag	32 909	0
Övriga rörelseintäkter	22 375	15 339
Summa	55 285	46 242

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	78 124	79 420
Städning	106 865	100 922
Övrigt	9 297	26 970
Besiktning och service	15 913	44 349
Trädgårdsarbete	3 562	8 558
Snöskottning	7 500	11 913
Summa	221 261	272 133

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	33 214	7 714
Bostäder	0	149 662
Tvättstuga	46 214	11 931
Soprum/miljöanläggning	3 666	0
Dörrar och lås/porttele	92 160	68 240
VA	10 250	0
Ventilation	199 938	0
Tak	1 456	0
Försäkringsärende/vattenskada	48 666	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	4 050	0
Summa	439 614	237 547

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hissar	113 052	102 550
Fönster	12 231	0
Summa	125 283	102 550

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	224 155	253 818
Uppvärmning	1 311 986	1 193 475
Vatten	162 385	190 916
Sophämtning	193 746	160 329
Summa	1 892 272	1 798 538

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	167 738	150 410
Tomträttsavgälder	735 500	660 200
Kabel-TV	0	6 324
Bredband	0	80 570
Bredband/Kabeltv	165 958	86 468
Arvode teknisk förvaltning	82 168	75 368
Fastighetsskatt	228 280	224 959
Summa	1 379 644	1 284 299

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 283	3 509
Övriga förvaltningskostnader	56 347	64 326
Juridiska kostnader	3 830	14 814
Revisionsarvoden	25 498	26 887
Ekonomisk förvaltning	85 638	87 322
Summa	172 596	196 858

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	66 000	78 150
Löner, arbetare	3 000	3 000
Sociala avgifter	22 934	29 892
Summa	91 934	111 042

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	452	4 247
Summa	452	4 247

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 388 834	78 388 834
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 388 834	78 388 834
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 353 438	-9 704 974
Årets avskrivning	-651 048	-648 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 004 486	-10 353 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 384 347	68 035 395
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 361 000</i>	<i>26 361 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 360 000	88 360 000
Taxeringsvärde mark	187 265 000	187 265 000
Summa	275 625 000	275 625 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	445 220	445 220
Inköp	57 803	0
Utgående anskaffningsvärde	503 023	445 220
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-275 070	-256 158
Avskrivningar	-20 358	-18 912
Utgående avskrivning	-295 428	-275 070
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	207 595	170 150

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	648	4 126
Upplupen ränta	401 186	180 986
Summa	401 834	185 112

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 006	68 616
Fastighetsskötsel	20 474	19 531
Försäkringspremier	58 050	51 634
Tomträtt	265 075	165 050
Förvaltning	24 858	24 544
Summa	447 463	329 375

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB fasträntekonto	6 000 000	6 000 000
Summa	6 000 000	6 000 000

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 069	22 464
El	21 820	26 482
Uppvärmning	169 991	181 818
Vatten	36 904	31 832
Löner	85 950	85 950
Sociala avgifter	30 147	30 147
Förutbetalda avgifter/hyror	508 019	466 195
Summa	881 900	844 888

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har även för 2025 valt att från 1/4 göra en höjning av vara avgifter till lägenheterna med 5%. Ordförande Helene Andersson har sålt sin lägenhet med sitter kvar som extern ordförande fram till Stämman i maj.

Underskrifter

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

Stockholm

André Wachholz
Styrelseledamot

Helene Andersson
Ordförande

Joanna Nilsson
Styrelseledamot

Stina Daag
Styrelseledamot

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

Jouko Kalevi Latomaa
Revisor

Blixt Revision AB
Maria Eva-Lotta Johansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 20:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 21.03.2025 18:47

DOCUMENT ID:

rJNoX87s2ke

ENVELOPE ID:

HygsmUminkg-rJNoX87s2ke

DOCUMENT NAME:

Brf Ritaren 5 & 12, 769603-9333 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. André Wachholz andre@wachholz.se	Signed Authenticated	21.03.2025 18:50 21.03.2025 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.53.171
2. HELENE ANDERSSON helene@faltetplat.se	Signed Authenticated	22.03.2025 08:24 22.03.2025 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.124.83
3. Joanna Asia Nilsson jnilsson70@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 21:43 28.03.2025 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.182.178
4. STINA DAAG info@stinadaag.com	Signed Authenticated	31.03.2025 10:42 22.03.2025 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.133.101
5. Jouko Latomaa jouko@alumnus.se	Signed Authenticated	31.03.2025 12:02 31.03.2025 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.138.105
6. Maria Eva-Lotta Johansson maria@blix-revision.se	Signed Authenticated	31.03.2025 20:41 31.03.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.221.179

* 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

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 2024.

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 2024 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 revisorssed 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 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 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 2024 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 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 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 20:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 21.03.2025 18:47

DOCUMENT ID:

rkMs7IQsnkl

ENVELOPE ID:

Hks7UQjhJg-rkMs7IQsnkl

DOCUMENT NAME:

2412 RB Ritaren 5 o 12.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Eva-Lotta Johansson	 Signed	31.03.2025 20:41	eID	Swedish BankID
maria@blix-revision.se	Authenticated	31.03.2025 10:52	Low	IP: 217.215.221.179

* 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

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 2024-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts 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:

31.03.2025 12:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 21.03.2025 18:47

DOCUMENT ID:

HyhQUQj3kx

ENVELOPE ID:

ryZsmIQsn1e-HyhQUQj3kx

DOCUMENT NAME:

Revisorsrapport Latomaa Brf Ritaren 5och12 2024.se.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jouko Latomaa	 Signed	31.03.2025 12:03	eID	Swedish BankID
jouko@alumnus.se	Authenticated	31.03.2025 12:03	Low	IP: 213.200.138.105

* 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