

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Ritorps Hage
Org nr: 7164196-466



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ritorps Hage får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-16. Nuvarande stadgar registrerades 2001-06-09.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 297 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -408 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Takymetern 6 i Södertälje kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 20 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastighetens adress är Boklidsvägen 33-39 i Södertälje.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
8	12	20

Dessutom tillkommer:

P-platser	
30	
Total tomtarea	3 720 m ²
Total bostadsarea	1 564 m ²

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
G.ssons Trädgårdsentr. AB	Vinterunderhåll
Telia Sverige AB	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 047 tkr och planerat underhåll för 29 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2024 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt 503 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 308 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Dörrstopp	16 969
Tvätt och besiktning av tak	12 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Massara George	Ordförande	2026
Mikael Mykha	Vice ordförande	2025
Jennie Davén	Ledamot	2026
Per Wanhainen	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Kaplan	Suppleant	2026
Rabi Yalcin	Suppleant	2026
Süheyly Noyan	Suppleant	2025
Jonas Linde	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne BRF Konsult	Revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Wither	2025
Elesabeth Antar	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen drabbats av en omfattande fuktskada som kostat föreningen 735 tkr efter att försäkringsersättning erhållits. Detta har finansierats till största del ur egen kassa men föreningen har även behövt utöka lånen med 300 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024 då den höjdes med 14 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från januari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 878 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 386	1 201	1 175	1 171	1 173
Resultat efter finansiella poster	-705	-49	9	-1 130	96
Resultat exkl avskrivningar	-408	237	294	-950	252
Soliditet %	32	31	31	31	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	79	96	88	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	878	759	742	739	741
Driftkostnader kr/kvm	912	321	413	1 096	363
Energikostnad kr/kvm	83	68	89	68	57
Sparande kr/kvm	277	186	188	204	276
Ränta kr/kvm	265	204	124	119	118
Skuldsättning kr/kvm	9 106	9 054	9 144	9 207	8 683
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 106	9 054	9 144	9 207	8 683
Räntekänslighet %	10,4	11,9	12,3	12,5	11,7

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat är -705 tke vilket beror på årets vattenskador, även om räntekostnaderna gått upp och även kostnaden för vatten. Styrelsen har inför detta räkenskapsår höjt årsavgiften och de har även beslutat att höja årsavgiften ytterligare med 5 % från januari 2025. Detta för att stärka ekonomin och förbättra möjligheten att finansiera framtida underhåll och slitage på byggnaden.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 902 400	648 262	-1 883 407	-48 822
Disposition enl. årsstämmobeslut			-48 822	48 822
Reservering underhållsfond		308 000	-308 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-28 969	28 969	
Årets resultat				-705 102
Vid årets slut	7 902 400	927 293	-2 211 260	-705 102

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 932 230
Årets resultat	-705 102
Årets fondreservering enligt stadgarna	-308 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 969
Summa	-2 916 363

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 916 363**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 386 169	1 200 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	340 430	37 146
Summa rörelseintäkter		1 726 599	1 238 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 462 165	-501 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 375	-132 682
Personalkostnader	Not 6	-28 219	-52 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-97 352	-285 467
Summa rörelsekostnader		-1 981 111	-972 351
Rörelseresultat		-254 513	265 740
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 175	3 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 765	-318 311
Summa finansiella poster		-450 590	-314 563
Resultat efter finansiella poster		-705 102	-48 822
Årets resultat		-705 102	-48 822



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 961 327	20 227 832
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	153 612	184 460
Summa materiella anläggningstillgångar		20 114 939	20 412 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		20 119 939	20 417 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11	11
Övriga fordringar	Not 12	944	912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	55 540	0
Summa kortfristiga fordringar		56 495	923
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	223 723	663 866
Summa kassa och bank		223 723	663 866
Summa omsättningstillgångar		280 218	664 789
Summa tillgångar		20 400 158	21 082 080



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 902 400	7 902 400
Fond för yttre underhåll		927 293	648 262
Summa bundet eget kapital		8 829 693	8 550 662
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 211 261	-1 883 407
Årets resultat		-705 102	-48 822
Summa fritt eget kapital		-2 916 363	-1 932 230
Summa eget kapital		5 913 330	6 618 432
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	3 349 384
Summa långfristiga skulder		0	3 349 384
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 241 420	10 811 302
Leverantörsskulder		43 459	65 346
Skatteskulder		3 186	2 366
Övriga skulder		12 888	21 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	185 875	213 316
Summa kortfristiga skulder		14 486 828	11 114 264
Summa eget kapital och skulder		20 400 158	21 082 080

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-242 003	265 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	284 842	285 467
	42 839	551 208
Erhållen ränta	3 175	3 749
Erlagd ränta	-476 102	-289 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-430 088	265 921
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-55 572	34 451
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-87 677	48 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-520 877	348 429
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-75 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-75 060
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-223 766	-140 484
Upptagna lån	304 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	80 734	-140 484
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-440 143	132 885
Likvida medel vid årets början	663 866	530 981
Likvida medel vid årets slut	223 723	663 866



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	160

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 372 704	1 187 824
Hyror, p-platser	10 800	10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 800	-2 400
Övriga ersättningar	4 465	4 726
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Summa nettoomsättning	1 386 169	1 200 945

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	10 549
Övriga rörelseintäkter	60 280	26 597
Försäkringsersättningar	280 150	0
Summa övriga rörelseintäkter	340 430	37 146

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-28 969	-53 747
Reparationer	-1 047 318	-50 828
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 600	-31 780
Försäkringspremier	-39 809	-41 238
Återbäring från Riksbyggen	100	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 601
Serviceavtal	-4 500	-4 500
Snö- och halkbekämpning	-55 478	-129 758
Förbrukningsinventarier	-29 632	-4 433
Vatten	-107 609	-66 884
Fastighetsel	-47 971	-40 222
Sophantering och återvinning	-30 466	-42 228
Förvaltningsarvode drift	-37 912	-29 572
Summa driftskostnader	-1 462 165	-501 689

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-102 065	-98 151
IT-kostnader	-42 416	0
Arvode, yrkesrevisor	-18 375	-14 700
Övriga förvaltningskostnader	-14 876	-4 202
Kreditupplysningar	-2 303	-889
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 152	-6 038
Telefon och porto	-2 755	-2 231
Medlems- och föreningsavgifter	0	-500
Bankkostnader	-3 838	-2 522
Övriga externa kostnader	-3 595	-3 450
Summa övriga externa kostnader	-193 375	-132 682

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-9 550	-28 350
Sammanträdesarvoden	-12 600	-8 877
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 230
Sociala kostnader	-6 069	-11 056
Summa personalkostnader	-28 219	-52 513



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-242 267	-242 267
Avskrivning Markinventarier	-24 238	-24 238
Avskrivning Installationer	-30 848	-18 963
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-297 352	-285 467

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	100
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	100

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	21 804 026	21 804 026
Mark	1 000 000	1 000 000
Staket	242 375	242 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 046 401	23 046 401

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 745 857	-2 503 590
Staket	-72 713	-48 475
	-2 818 569	-2 552 065

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-242 267	-242 267
Årets avskrivning staket	-24 238	-24 238
	-266 504	-266 504

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 447 435	-2 818 569
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 961 327	20 227 832
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	18 815 902	19 058 169
Mark	1 000 000	1 000 000
Staket	145 425	169 663

Taxeringsvärden

Bostäder	19 114 000	19 114 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	19 114 000	19 114 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 400 000</i>	<i>15 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 714 000</i>	<i>3 714 000</i>
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Passagesystem	183 375	183 375
Laddstolpar	75 060	0
	258 435	183 375
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	0	75 060
	0	75 060
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	183 375	258 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Passagesystem	-73 350	-55 013
Laddstolpar	-626	0
	-73 976	-55 013
Årets avskrivningar		
Passagesystem	-18 338	-18 338
Laddstolpar	-12 510	-626
	-30 848	-18 964
Akkumulerade avskrivningar		
Passagesystem	-55 014	-73 350
Laddstolpar	-13 136	-626
	-104 823	-73 976
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-104 823	-73 976
Restvärde enligt plan vid årets slut	153 612	184 460
Varav		
Passagesysstem	91 688	110 025
Laddstolpar	61 925	74 435

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 000	5 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	944	912
Summa övriga fordringar	944	912

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 540	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 540	0

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 143	127 021
Transaktionskonto	220 580	536 845
Summa kassa och bank	223 723	663 866

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	14 241 420	14 160 686
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 017 654	-10 670 818
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-223 766	-140 484
Långfristig skuld vid årets slut	0	3 349 384

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,28%	2022-06-28	855 000,00	-837 000,00	18 000,00	0,00
SWEDBANK	3,63%	2025-01-28	4 941 369,00	0,00	99 948,00	4 841 421,00
SWEDBANK		2024-06-19	4 978 805,00	-4 958 773,00	20 032,00	0,00
SWEDBANK	3,18%	2025-03-28	0,00	1 141 500,00	0,00	1 141 500,00
SWEDBANK	3,30%	2025-03-28	0,00	4 958 773,00	49 658,00	4 909 115,00
SWEDBANK	1,28%	2025-04-25	2 112 000,00	0,00	0,00	2 112 000,00
SWEDBANK	1,21%	2025-06-18	1 273 512,00	0,00	36 128,00	1 237 384,00
Summa			14 160 686,00	304 500,00	223 766,00	14 241 420,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 223 766 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 017 654 kr till betalning inom 1 år varför den del också betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	38 540	60 877
Upplupna driftskostnader	2 375	0
Upplupna elkostnader	6 980	7 294
Upplupna vattenavgifter	18 547	15 329
Upplupna kostnader för renhållning	7 658	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	174
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 775	115 142
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 875	213 316

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 858 000	14 858 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Massara George

Jennie Davén

Mikael Mykha

Per Wanhainen

Min revisionsberättelse har lämnats

Yvonne BRF Konsult

Yvonne Sedin Blank
Extern revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544824257

Dokument

231112 ÅR 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-04-22 14:53:07 CEST (+0200) av Jonas
Linde (JL)
Färdigställt 2025-04-25 09:47:44 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Linde (JL)
Riksbyggen
jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Massara George (MG)
massara_nazar@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MASSARA NAZAR GEORGE GEORGE"
Signerade 2025-04-25 07:30:25 CEST (+0200)

Mikael Mykha (MM)
info.mickel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL MYKHA"
Signerade 2025-04-25 07:32:36 CEST (+0200)

Jennie Davén Botros (JDB)
jennie-d@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNIE DAVÉN BOTROS"
Signerade 2025-04-23 20:08:31 CEST (+0200)

Per Wanhainen (PW)
per.wanhainen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
WANHAINEN"
Signerade 2025-04-23 10:20:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544824257

Yvonne Sedin Blank (YSB)

yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SVEA YVONNE SEDIN BLANK"

Signerade 2025-04-25 09:47:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse för RB Brf Ritorps Hage

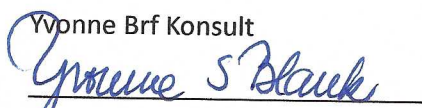
Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ritorps Hage (org nr 716419-6466) för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt åtgärder och förhållanden i föreningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Södertälje 2025-04-25

Yvonne Brf Konsult

Yvonne Sedin Blank
Extern revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Ritorps Hage

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ritorps Hage i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

