

Brf Ritbesticket
Org nr 769611-2726

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Magnus Sicking	Ordförande	2025	
Christof Müller	Ledamot	2025	
Fabian Lundberg	Ledamot	2024	Avgått p.g.a flytt
Robin Martinussen	Ledamot	2024	
David Rydén	Suppleant	2024	Avgått p.g.a flytt
Ellen Hartikainen	Suppleant	2024	
Maximilian Delic	Suppleant	2024	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-04.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Valberedning utgörs av styrelsen.

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

Föreningsstämman reserverade 2,5 prisbasbelopp för 2022 (131 250 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2005-04-29 fastigheterna Ritbestick 1 och 2, Stockholms Kommun. Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus i 6 plan och vindsplan med lägenhetsförråd. Två tvättstugor är inrymda i källaren. Fastigheten har byggnadsår 1937. Efter ett stambyte år 1976 åsattes ett nytt värdeår till 1962.

Fastigheten inrymmer 5 st lokaler och 79 bostäder. Boyta: 2 433.0 m². Lokalyta: 226.5 m².

Fastighetens 79 bostäder är fördelade enligt följande:

67 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

Per 2023-12-31 var 75 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 4 st lägenheter och 2 st lokaler uthyres.

Föreningen har inga garage eller p-platser.

Föreningen har en underhållsplan gällande för åren 2020-2030. Föreningen redovisar enligt K3-regelverket, därmed är avsättning till fond för yttre underhåll lägre än faktiskt underhållsbehov enligt underhållsplan då del av underhållsåtgärderna ej kommer att belasta fonden utan i stället tas upp för avskrivning. Totalt underhåll i underhållsplanen för åren 2020-2030 uppskattas till 12 828 000 kr. Styrelsen arbetar löpande med att se över utförande år och faktiskt kostnadsbild för framtida underhållsåtgärder.

Under räkenskapsåret har elva bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:

BeWe Fastighetsservice för fastighetsskötsel.

Stadhuset i Stockholm för lokalvård och Securitas för felanmälan.

Tele2 för kabel-TV.

Föreningen är även medlem i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sommaren 2023 anlagt en trädgård på baksidan med ny gräsmatta, ett antal buskar och träd, kostnaden är hanterad som periodiskt underhåll, se not 5.

Föreningen har under året tagit upp för avskrivning de anläggnings- och dräneringsåtgärder som skett 2022-2023 på 50 år samt renveringen av tvättstugan på 25 år, se not 9. Föreningen har även köpt i en ny torktumlare som tagits upp för avskrivning på 10 år, se not 10.

Inför 2024 har avgifterna höjts med 14,9 % p.g.a. ökade drifts- och räntekostnader. En del projekt såsom renovering av källare och ny sopstation har skjutits på framtiden då det ekonomiska läget är ansträngt.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 109 463	3 082 048	3 068 082	3 047 828
Resultat efter finansiella poster	kr	-144 713	436 947	562 498	321 179
Soliditet	%	64	64	60	59
Likviditet	%	438	360	288	444
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 046	1 035	1 046	1 046
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 046			
Skuldsättning per kvm	kr	9 438	9 457	10 378	10 961
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 859	10 881	12 146	12 828
Energikostnad per kvm	kr	288	261	266	256
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,4	10,5	11,6	12,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,4			
Sparande per kvm	kr	388	479	533	443
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	77,17			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Uppllysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för statligt elstöd.

Uppllysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar löpande med att ta ställning till föreningens förmåga att hantera framtida åtaganden, och har som en del av detta beslutat om en avgiftshöjning med 14,9 % från och med 2024-01-01 till följd av ökade drifts- och räntekostnader.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	40 248 088	5 655 534	452 142	-266 581	436 947
Reservering till yttre fond			266 000	-266 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-18 252	18 252	
Balansering av föregående års resultat				436 947	-436 947
Årets resultat					<u>-144 713</u>
Belopp vid årets utgång	40 248 088	5 655 534	699 890	-77 382	-144 713

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-77 382
Årets resultat	-144 713
	<u>-222 095</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	266 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-335 820
I ny räkning balanseras	-152 275
	<u>-222 095</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-144 713
Dispositioner	69 820
	<u>-74 893</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	630 070
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 109 463	3 082 048
Övriga rörelseintäkter		23 098	0
Summa rörelseintäkter		3 132 561	3 082 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 551 978	-1 431 793
Periodiskt underhåll	5	-335 820	-18 252
Övriga externa kostnader	6	-236 373	-230 516
Arvoden och personalkostnader	7	-172 488	-92 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-862 376	-818 507
Summa rörelsekostnader		-3 159 035	-2 591 793
Rörelseresultat		-26 474	490 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	238 488	188 699
Räntekostnader		-356 727	-242 007
Summa finansiella poster		-118 239	-53 308
Resultat efter finansiella poster		-144 713	436 947
Årets resultat		-144 713	436 947
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-144 713	436 947
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		335 920	18 252
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-266 000	-266 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-74 893	189 199

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	68 708 182	68 048 663
Inventarier, verktyg och installationer	10	59 937	50 886
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	1 016 946
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>68 768 119</u>	<u>69 116 495</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		8 400	8 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 400</u>	<u>8 400</u>
Summa anläggningstillgångar		68 776 519	69 124 895
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		26 832	2 965
Övriga fordringar	12	5 131	5 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 504	66 947
Klientmedel i SHB		3 326 899	3 376 317
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 431 366</u>	<u>3 451 351</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 206	4 626
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 206</u>	<u>4 626</u>
Summa omsättningstillgångar		3 434 572	3 455 977
Summa tillgångar		72 211 091	72 580 872

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		45 903 622	45 903 622
Fond för yttre underhåll		699 890	452 142
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>46 603 512</u>	<u>46 355 764</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-77 383	-266 581
Årets resultat		-144 713	436 947
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-222 096</u>	<u>170 366</u>
Summa eget kapital		46 381 416	46 526 130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	8 000 000	9 945 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	9 945 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	17 095 000	15 200 000
Leverantörsskulder		92 964	123 713
Skatteskulder		8 645	31 807
Övriga skulder	15	12 014	17 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		621 052	736 805
Summa kortfristiga skulder		17 829 675	16 109 742
Summa eget kapital och skulder		72 211 091	72 580 872

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-26 474	490 255
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
<i>Avskrivningar och utrangeringar</i>	862 376	818 507
Erhållen ränta	57 388	14 874
Erhållna utdelningar	181 100	173 825
Erlagd ränta	-356 727	-242 007
	717 663	1 255 454
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-29 433	-23 353
Ökning/minskning leverantörsskulder	-30 749	40 059
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-144 318	190 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	513 163	1 462 773
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-475 672	-1 016 946
Förvärv/försäljning av inventarier	-38 328	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-514 000	-1 016 946
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	2 660 987
Inbetalda Insatser	0	679 513
Amortering av skuld	-50 000	-2 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	890 500
Årets kassaflöde	-50 837	1 336 327
Likvida medel vid årets början	3 380 944	2 044 618
Öresavrundning	-2	-2
Likvida medel vid årets slut	3 330 105	3 380 943

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,82 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod (10 år).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, uttrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 har föreningen låneomsättningar som baserat på aktuella räntenivåer kommer innebära ökade kostnader för låneränta.

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 417 496	2 391 934
Hyror lokaler	365 236	344 580
Hyror bostäder	227 844	263 262
Övriga hyresintäkter (övernattningslägenhet)	1 000	2 250
Övriga hyrestillägg	26 652	52 038
Övriga intäkter	77 085	54 256
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 115 313	3 108 320
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-22 672
Hyresförluster vakanser lokaler	-3 600	-3 600
Övriga vakanser hyresförluster	-2 250	0
Summa nettoomsättning	<u>3 109 463</u>	<u>3 082 048</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

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

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	130 167	146 619
Reparationer, löpande underhåll	141 087	144 243
Elavgifter	91 111	83 809
Uppvärmning	547 587	506 737
Vatten och avlopp	128 240	104 344
Renhållning	110 741	93 335
Försäkringar	52 108	45 525
Kabel-TV / Internet	145 436	111 155
Övriga fastighetskostnader	27 929	23 986
Fastighetsavgift/fastighetskatt	177 571	172 041
Summa driftskostnader	<u>1 551 977</u>	<u>1 431 794</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Upprustning trädgård	335 820	0
Målning, trapphus	0	18 252
Summa periodiskt underhåll	<u>335 820</u>	<u>18 252</u>

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>
Förbrukningsinventarier	559	0
Kontorsmaterial	350	288
Kommunikation	207	1 693
Porto	196	0
Revision	25 290	16 444
Föreningsmöten	2 646	2 740
Ekonomisk och administrativ förvaltning	125 697	124 253
Övriga förvaltningskostnader	45 807	20 738
Konsultarvoden	27 494	56 961
Medlems- och föreningsavgifter	8 127	7 398
Summa övriga externa kostnader	<u>236 373</u>	<u>230 515</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	131 250	72 450
Sociala kostnader	41 238	20 275
Summa arvoden, personalkostnader	<u>172 488</u>	<u>92 725</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	56 588	14 797
Övriga ränteintäkter	800	77
Utdelning MBF	117 600	100 800
Utdelning Brandkontoret	63 500	73 025
Summa finansiella intäkter	<u>238 488</u>	<u>188 699</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 161 783	44 161 783
Inköp/Aktiveringar	475 671	0
Omklassificeringar	1 016 946	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 654 400	44 161 783
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 886 120	-6 097 144
Årets avskrivningar	-833 099	-788 976
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 719 219	-6 886 120
Utgående planenligt värde	<u>37 935 182</u>	<u>37 275 663</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 773 000	30 773 000
Utgående planenligt värde	30 773 000	30 773 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>68 708 182</u>	<u>68 048 663</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 514 000	45 514 000
Taxeringsvärde mark	78 690 000	78 690 000
	<hr/>	<hr/>
	124 204 000	124 204 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	119 000 000	119 000 000
Lokaler	5 204 000	5 204 000
	<hr/>	<hr/>
	124 204 000	124 204 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	185 321	192 134
Årets inköp/anskaffningar	38 328	0
Utrangeringar*	0	-6 813
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 649	185 321
Ingående ackumulerade avskrivningar	-134 435	-111 717
Årets avskrivningar	-29 277	-25 444
Avskrivningar uttrangeringar*	0	2 726
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163 712	-134 435
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>59 937</u>	<u>50 886</u>

*Avser kylskåp i tidigare hyreslägenhet som under 2022 upplåtits med bostadsrätt.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 016 946	0
- Inköp (dränering)	0	-1 016 946
- Omklassificeringar m m	-1 016 946	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	-1 016 946
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>-1 016 946</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	131	122
Övriga fordringar	5 000	5 000
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 131</u>	<u>5 122</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
SE-Banken	4,70	*2024-03-18	2 300 000
Stadshypotek	4,64	2024-04-01	4 800 000
Stadshypotek	0,68	2024-09-29	9 995 000
Stadshypotek	4,34	2026-09-29	8 000 000

*Lån som löper med rörlig ränta om 90 dagar.

Summa skulder till kreditinstitut	25 095 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-50 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-17 045 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	8 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	24 845 000

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	10 582	16 217
Skulder till MBF	1 432	1 200
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>12 014</u>	<u>17 417</u>

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Magnus Sicking
Ordförande

Christof Müller

Robin Martinussen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

MAGNUS SICKING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-17 21:18:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Magnus Sicking

Datum

Magnus Sicking

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.168.165

CHRISTOF MÜLLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-16 10:00:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTOF ANDREAS MÜLLER

Datum

Christof Müller

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.170.215

ROBIN MARTINUSSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-16 15:29:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Robin Johnny Martinussen

Datum

Robin Martinussen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.34.56

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-18 11:30:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.111

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ritbesticket, org.nr 769611-2726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ritbesticket för år 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 april 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan upptäckas 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår 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.

Malmö det datum som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-18 11:29:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.111