

BRF RITEN
Org nr 778000-7063

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 höll sin ordinarie föreningsstämma 2023-05-16 med påföljande styrelsekonstituering:

		Vald till stämman
Marie Samuelson	Ordförande	2024
Wicken von Post Sannes	Vice ordförande	2024
Erik Hjärtberg	Sekreterare	2025
Ricardo Mejia	Ledamot	2025
Pasi Isoaho	Ledamot	2024
Elinor Boson	Suppleant	2024
Jarno Rannisto	Suppleant	2024
Patrik Abrahamsson	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit sexton protokollförda sammanträden inkl ett konstituerande möte.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-28. Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

Till valberedare för tiden intill nästa års ordinarie stämma valdes Lena Mårtensson och Fiona Hult.

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

Föreningsstämman reserverade ett fast arvode till styrelsen på 110 250 kr samt ett sammanträdesarvode till ledamöter och suppleanter på 600 kr per möte. Vid extra arbetsinsatser beslutades om ett övrigt arvode på 400 kr per tillfälle och deltagare. Total bokförd kostnad avseende styrelsearvode uppgår för räkenskapsåret till 166 445 kr.

Föreningen äger fastigheten Bjurhovda 7 i Västerås kommun. Fastigheten är bebyggd med tre flerbostadshus. Bostadshusen innehåller 143 lägenheter. Nybyggnadsår 1970 då 132 lägenheter byggdes. Efter påbyggnad av en våning 1992 tillskapades 11 nya lägenheter. Värdeår 1992.

Samtliga 143 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 12 050 m².

Under räkenskapsåret har tio bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningen har en underhållsplan som löper t.o.m. år 2072.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med HJT Service i Västerås AB gällande fastighetsskötsel. Lokalvården utförs av HJT Städ AB. Det finns även ett jouravtal med Avarn Security.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom att sköta det löpande underhållet har styrelsen följande att berätta:

Plåtdetaljer som hängrännor, hängkrokar, stuprör, midjeplåtar och fönsterbleck har bytts ut på A-huset, Knotavägen 1 - 9.

Under våren hade vi en container på plats under en vecka.

Två nya värmeväxlare installerades under sommaren.

En översyn av balkongdörrarna har gjorts och åtgärder vidtagits där så har behövts.

Stamspolning av vår fastighet och lägenheter har genomförts. Det är ca 10% av lägenheterna som SWOOSH inte fick tillträde till.

Vi höjde årsavgifterna med 7 % från och med 1/7 2023.

Den mest väsentliga åtgärden vad gäller brandskyddet är att det finns en utrymningsväg åt båda håll mellan möteslokalen och tvättstugan och att utrymningsvägarna är belysta.

Ytterligare Radonåtgärder har genomförts .

Arboristen slutförde trädbeskärningen av våra stora träd under november.

OVK(Obligatorisk Ventilationskontroll) slutfördes under året.

Vi har tagit hjälp av en konsult för att digitalisera och uppdatera vår underhållsplan.

IMD (Individuell Mätning och Debitering)/ gemensam el, har påbörjats och skall vara installerat och klart under 2024.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	8 986 299	8 685 462	8 676 395	8 684 144
Resultat efter finansiella poster	kr	-728 689	-207 908	-1 253 379	-475 813
Soliditet	%	4	4	5	8
Likviditet	%	206	284	262	263
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	700	676	676	676
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	700			
Skuldsättning per kvm	kr	6 602	6 647	6 703	4 540
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 095	7 144	7 203	4 879
Energikostnad per kvm	kr	175	175	161	143
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,1	10,6	10,7	7,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,1			
Sparande per kvm	kr	121	175	236	232
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,83			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning 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.

Upplysning 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 med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan/underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2070.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats per 1/7 2023 (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	215 480	346 029	1 009 357	2 576 773	-207 908
Reservering till yttre fond			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 363 540	1 363 540	
Balansering av föregående års resultat				-207 908	207 908
Årets resultat					-728 689
Belopp vid årets utgång	215 480	346 029	1 145 817	2 232 405	-728 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 232 405
Årets resultat	-728 689
	1 503 716

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 449 500
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 164 113
I ny räkning balanseras	1 218 329
	1 503 716

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-728 689
Dispositioner	-285 387
Årets resultat efter dispositioner	-1 014 076

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 431 204
---	-----------

Resultaträkning

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31**

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

8 986 299

8 685 462

Summa rörelseintäkter**8 986 299****8 685 462****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

4

-5 208 039

-5 040 607

Periodiskt underhåll

5

-1 164 113

-1 363 540

Övriga externa kostnader

6

-317 820

-301 271

Arvoden och personalkostnader

7

-206 749

-197 515

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 126 586

-1 108 779

Summa rörelsekostnader**-8 023 307****-8 011 712****Rörelseresultat****962 992****673 750****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

358 693

240 110

Räntekostnader

-2 050 374

-1 121 768

Summa finansiella poster**-1 691 681****-881 658****Resultat efter finansiella poster****-728 689****-207 908****Årets resultat****-728 689****-207 908****Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

-728 689

-207 908

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

1 164 113

1 363 540

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-1 449 500

-1 500 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll****-1 014 076****-344 368**

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1,2

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

84 166 122

85 074 336

Inventarier, verktyg och installationer

10

156 051

196 311

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

11

709 538

0

Summa materiella anläggningstillgångar

85 031 711

85 270 647

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

17 300

17 300

Insats SBC

5 000

5 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

22 300

22 300

Summa anläggningstillgångar**85 054 011****85 292 947****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

4 129

5 222

Övriga fordringar

12

31 928

1 264

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

218 830

203 861

MBF Klientmedel i Handelsbanken

5 670 983

6 186 419

Summa kortfristiga fordringar

5 925 870

6 396 766

Summa omsättningstillgångar**5 925 870****6 396 766****Summa tillgångar****90 979 881****91 689 713**

Balansräkning**Not****2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		215 480	215 480
Upplåtelseavgifter		346 029	346 029
Fond för yttre underhåll		1 145 817	1 009 357

Summa bundet eget kapital

1 707 326

1 570 866*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 232 405	2 576 773
Årets resultat		-728 689	-207 908

Summa fritt eget kapital

1 503 716

2 368 865**Summa eget kapital****3 211 042**
3 939 731**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	13, 14	41 414 569	60 788 493
-----------------------------	--------	------------	------------

Summa långfristiga skulder

41 414 569

60 788 493**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	13, 14	44 077 392	25 291 598
Leverantörsskulder		963 718	348 840
Skatteskulder		49 033	29 310
Övriga skulder	15	2 620	53 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 261 507	1 238 714

Summa kortfristiga skulder

46 354 270

26 961 489**Summa eget kapital och skulder****90 979 881**
91 689 713

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	962 992	673 750
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 126 586	1 108 779
Erhållen ränta	116 493	32 510
Erhållna utdelningar	242 200	207 600
Erlagd ränta	-2 050 374	-1 121 768

397 897 **900 871**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-44 540	-3 627
Ökning/minskning leverantörsskulder	614 878	92 017
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-7 891	163 679

Kassaflöde från den löpande verksamheten **960 344** **1 152 940**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-887 651	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-887 651** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-588 130	-719 711
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-588 130** **-719 711**

Årets kassaflöde **-515 437** **433 229**

Likvida medel vid årets början **6 186 420** **5 753 191**

Likvida medel vid årets slut **5 670 983** **6 186 420**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader fr 1982	100 år	T o m år 2082
Spa/relax/övernattningsrum	10 år	T o m år 2023
Markanläggning	15 år	T o m år 2021
Tryckstegringspump	10 år	T o m år 2026
Golvvärme 4 lgh (etapp 1 och etapp 2)	15 år	T o m år 2033 resp 2034
Skyddsrum	10 år	T o m 2032
Inventarier och installationer	5-10 år	T o m år 2023 resp år 2028

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, utrangeringar 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 kommande år:

Beslut om installation av nya hissar under 4 år har tagits, då reservdelar till våra hissar inte längre tillverkas.

Vi byter två hissar per år i tre år och 3 hissar det fjärde året.

Plåtarbeten på B-huset kommer påbörjas och slutföras.

Styrelsen arbetar på med förhandlingar om alternativa lösningar för laddstolpar det är mera komplext än vid första anblicken.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1% per år tills vidare.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	8 431 908	8 146 764
Hyror parkering	448 800	451 200
Övriga hyresintäkter	48 000	44 250
Övriga intäkter	67 925	50 234
Återförda reserveringar	2 166	1 841
Brutto	8 998 799	8 694 289
Hyresförluster vakanser parkering	-1 200	-400
Övriga vakanser hyresförluster	-11 300	-8 427
Summa nettoomsättning	8 986 299	8 685 462

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

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

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	845 236	810 178
Reparationer, löpande underhåll	822 195	678 375
Elavgifter	369 551	403 999
Uppvärmning	1 499 119	1 477 321
Vatten och avlopp	398 172	386 635
Renhållning	285 127	312 826
Försäkringar	344 500	312 769
Kabel-TV / Internet	368 886	371 579
Övriga fastighetskostnader	20 366	42 047
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	254 887	244 877
Summa driftskostnader	<u>5 208 039</u>	<u>5 040 606</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>
Brandsäkerhet (inkl branddörrar)	245 923	0
Staket	105 504	0
Plåtarbete	476 308	0
Stamspolning	177 540	0
Målning källare och trapphus	73 724	338 788
OVK Åtgärder	85 114	0
Rengöring frånluftsventilation, OVK	0	268 750
Fasadtvätt	0	171 650
Taktvätt, byte tegelpannor, målning takfot	0	398 277
Trädbeskrning	0	106 375
Torktumlare	0	79 700
	<u>1 164 113</u>	<u>1 363 540</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förbrukningsinventarier	7 394	39 304
Kontorsmaterial	3 188	2 270
Kommunikation	41 414	42 042
Porto	0	665
Revision	36 250	17 200
Föreningsmöten	15 733	22 554
Ekonomisk och administrativ förvaltning	157 765	155 660
Övriga förvaltningskostnader	45 926	11 556
Medlems- och föreningsavgifter	10 150	10 020
Summa övriga externa kostnader	317 820	301 271

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	166 445	159 375
Arvode övrigt	0	9 276
Sociala kostnader	40 304	28 864
Summa arvoden, personalkostnader	206 749	197 515

Not 8 Finansiella intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	115 985	31 690
Övriga ränteintäkter	508	820
Utdelning MBF	242 200	207 600
Summa finansiella intäkter	358 693	240 110

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	117 464 669	117 464 669
Aktiveringar; Etapp 2 golvvärme 2 lgh	178 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 642 782	117 464 669
Ingående ackumulerade avskrivningar	-61 319 784	-60 251 265
Årets avskrivningar	-1 086 326	-1 068 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 406 110	-61 319 784
Utgående planenligt värde	<u>55 236 673</u>	<u>56 144 886</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 929 450	28 929 450
Utgående planenligt värde	28 929 450	28 929 450
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>84 166 123</u>	<u>85 074 336</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 362 000	98 362 000
Taxeringsvärde mark	23 404 000	23 404 000
	121 766 000	121 766 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	119 000 000	119 000 000
Lokaler	2 766 000	2 766 000
	121 766 000	121 766 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	630 513	630 513
- Försäljningar/utrangeringar	0	-98 162
Utgående anskaffningsvärden	630 513	532 351
Ingående avskrivningar	-434 202	-393 942
- Återförda avskrivningar på försäljningar resp utrangeringar	0	98 162
- Årets avskrivningar	-40 260	-40 260
Utgående avskrivningar	-474 462	-336 040
Redovisat värde	<u>156 051</u>	<u>196 311</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
- Inköp (Gemensam el)	122 551	0
- Inköp (Hiss)	586 988	0
Utgående anskaffningsvärden	709 539	0
Redovisat värde	<u>709 539</u>	<u>0</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	1 291	1 264
Skattefordringar	30 637	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>31 928</u>	<u>1 264</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	4,85	2024-03-13	9 996 889
SBAB	0,74	2024-03-13	10 048 888
SBAB	0,95	2025-03-13	10 048 888
SBAB	4,81	90 dagars	1 916 682
SBAB	1,84	2027-02-12	7 320 385
SBAB	1,36	2025-02-12	7 250 755
SBAB	1,73	2026-02-12	7 119 577
SBAB	4,70	90 dagars	2 211 500
SBAB	4,85	90 dagars	586 275
SBAB	2,83	2025-04-16	10 000 000
SBAB	4,82	90 dagars	9 992 122
SBAB	2,56	2024-04-16	9 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			85 491 961
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-596 977
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-43 480 415
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			41 414 569
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			82 507 076

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<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	111 877 000	111 877 000
Summa ställda säkerheter	111 877 000	111 877 000

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	0	28 233
Sociala avgifter	0	22 394
Skulder till MBF	120	2 400
Deponerade medel	2 500	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 620</u>	<u>53 027</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marie Samuelsen
Ordförande

Wicken von Post Sannes

Erik Hjärtberg

Ricardo Meija

Pasi Isoaho

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

WICKEN VON POST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Wicken Wendela B von Post Sannes

Wicken von Post

2024-04-15 09:04:38 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.229.178.85

MARIE SAMUELSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LILIAN MARIE SAMUELSEN

Marie Samuelsen

2024-04-15 09:57:39 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.231.79.32

ERIK HJÄRTBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Erik Hjärtberg

Erik Hjärtberg

2024-04-04 11:49:21 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.77.202.58

PASI ISOAHO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PASI SAKARI ISOAHO

Pasi Isoaho

2024-04-07 09:56:58 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.208.145.59

RICARDO MEIJA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICARDO MEIJA TEVEZ

Ricardo Meija

2024-04-15 07:35:04 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 213.65.99.238

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-16 11:40:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.120

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riten, org.nr 778000-7063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Riten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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, 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaper. 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 provar 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

MARIE LUNDIN Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-04-16 11:40:57 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN	Datum
Marie Lundin	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.120