

Årsredovisning
för
BRF RitorpsPlatån
769629-1884

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för BRF RitorpsPlatån får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Södertälje Kommun.

Föreningens Fastigheter

Södertälje Ritorp 1:218

Föreningens fastigheter består av 5 parhus med totalt 10 bostadsrätter.
Den totala boytan är 1 420 kvm. Föreningen disponerar över 20 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

10 st 2,5 planparhus, 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector Försäkring Sverige.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett tillvidare avtal med ProNox Ekonomi & Redovisning AB

Teknisk Förvaltning

Föreningen har inte någon avtal utöver snöröjningsavtal.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättningar till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen enligt föreningens stadgar.
Avsättningar görs med 18 100 kr per år

Underhållsplan

Inget planerat underhåll närmaste åren då fastigheterna är nybyggda.

Medlemsinformation

Föreningen består av 10 medlemmar.

Styrelse

Simon Deniz, Ordförande
Vian Jabbo, ledamot
Patricia Gorgis, ledamot
Humam Rauf, ledamot
Maria Melke, ledamot
Sarwa Saleh, suppleant

Revisor
Alex Sliwo

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter	570	548	600	600
Resultat efter finansiella poster	-333	-284	-269	-242
Soliditet (%)	74,80	74,87	74,91	74,85
Balansomslutning	54 421	54 816	55 167	55 571
Fastighetslån/Kvm (kr)	9 594	9 640	9 667	9 754
Skuldränta (%)	1,53	1,20	1,20	1,20
Årsavgifter/kvm (kr)	401	386	422	422

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 000 000	36 200	-710 427	-283 528	41 042 245
Avsättning Yttreunderhåll		18 100	-18 100		0
Disposition av föregående års resultat:			-283 528	283 528	0
Årets resultat				-332 908	-332 908
Belopp vid årets utgång	42 000 000	54 300	-1 012 055	-332 908	40 709 337

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 012 055
årets förlust	-332 908
	-1 344 963

behandlas så att	
Avsättning yttrefond	18 100
i ny räkning överföres	-1 363 063
	-1 344 963

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

BRF RitorpsPlatån
Org.nr 769629-1884

4 (9)

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelseintäkter

Årsavgifter

2

570 000

548 000

Övriga rörelseintäkter

78 400

77 500

Summa rörelseintäkter

648 400

625 500

Rörelsekostnader

Driftskostnader

-120 120

-106 589

Övriga externa kostnader

-124 357

-118 294

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-526 834

-519 869

Summa rörelsekostnader

-771 311

-744 752

Rörelseresultat

-122 911

-119 252

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-209 997

-164 276

Summa finansiella poster

-209 997

-164 276

Resultat efter finansiella poster

-332 908

-283 528

Resultat före skatt

-332 908

-283 528

Årets resultat

-332 908

-283 528

BRF RitorpsPlatån
Org.nr 769629-1884

5 (9)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	53 796 476	54 313 310
Inventarier, verktyg och installationer	4	50 000	60 000
Summa materiella anläggningstillgångar		53 846 476	54 373 310
Summa anläggningstillgångar		53 846 476	54 373 310
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 800
Summa kortfristiga fordringar		0	10 800
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		574 524	432 185
Summa kassa och bank		574 524	432 185
Summa omsättningstillgångar		574 524	442 985
SUMMA TILLGÅNGAR		54 421 000	54 816 295

BRF RitorpsPlatån
Org.nr 769629-1884

6 (9)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 000 000	42 000 000
Fond för yttre underhåll		54 300	36 200
Summa bundet eget kapital		42 054 300	42 036 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 012 055	-710 427
Årets resultat		-332 908	-283 528
Summa fritt eget kapital		-1 344 963	-993 955
Summa eget kapital		40 709 337	41 042 245
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 575 790	13 605 544
Summa långfristiga skulder		13 575 790	13 605 544
Kortfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		47 500	82 992
Leverantörsskulder		9 879	10 214
Övriga skulder		2 994	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 500	75 300
Summa kortfristiga skulder		135 873	168 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 421 000	54 816 295

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Markanläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	35 380 000	35 380 000
	35 380 000	35 380 000

Not 2 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	570 000	548 000
Parkeringsplatser	78 400	77 500
	648 400	625 500

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 498 343	56 405 218
Inköp	0	93 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 498 343	56 498 343
Ingående avskrivningar	-2 185 033	-1 675 164
Årets avskrivningar	-516 834	-509 869
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 701 867	-2 185 033
Utgående redovisat värde	53 796 476	54 313 310

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-40 000	-30 000
Årets avskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 000	-40 000
Utgående redovisat värde	50 000	60 000

Not 5 Skulder som avser flera poster

Bostadsrättsföreningens fastighetslån om 13 623 290 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 575 790	13 605 544
	13 575 790	13 605 544
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	47 500	82 992
	47 500	82 992

BRF RitorpsPlatån
Org.nr 769629-1884

9 (9)

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	3,30	13 327 790	13 390 036
Handelsbanken	0,90	295 500	298 500
		13 623 290	13 688 536

Kortfristig del av långfristig skuld	47 500	82 992
--------------------------------------	--------	--------

13 385 790 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Södertälje 2023-

Simon Deniz
Ordförande

Vian Jabbo

Maria Melke

Patricia, Gorgis,

Humam Rauf

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Alex Sliwo
Revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

ÅR 2022- BRF RitorpsPlatån- Slutgiltig.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Alex Sliwo

ÄRENDEREFERENS

1590210

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: SIMON DENIZ
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-05 14:21:15 +02:00

Namn: PATRICIA GORGIS
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-05 17:25:21 +02:00

Namn: HUMAM RAUF
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-05 17:57:17 +02:00

Namn: Maria Melke
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-05 18:28:42 +02:00

Namn: VIAN JABBO
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-09 14:08:43 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av
signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs
(Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk
e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

ÅR 2022- BRF RitorpsPlatån- Slutgiltig.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Alex Sliwo

ÄRENDEREFERENS

1590210

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: ALEX SLIWO
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-10 14:36:18 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av
signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs
(Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk
e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF RitorpsPlatån

Org.nr. 769629-1884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF RitorpsPlatån för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF RitorpsPlatån för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 april 2023

Alex Sliwo
Revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

RB 2022- BRF Ritorpsplatån.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Alex Sliwo

ÄRENDEREFERENS

1591863

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: ALEX SLIWO
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-10 14:51:51 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>