



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ridaren

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

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Olivedal 3:8 | 1992 | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1901-1903 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1976

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 821 kvm och 1 lokal om 50 kvm. Byggnadernas totalyta är 1871 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Samuel Sven Bror Norburg | Ordförande |
| Mattias Björn Wahman | Kassör |
| Jens Halvardsson | Styrelseledamot |
| Magnus Svensson | Styrelseledamot |
| Cornelia Gustafsson | Suppleant |
| Vera Amanda Charlez | Suppleant |

Valberedning

Bert Grundström

Stina Rydberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jonas Jonasson Revisor Trevi Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Renovering hiss
Balkongbygge
- 2022-2023 ● Renovering trapphus
- 2019 ● förbättrat brandskydd - Byggnation av brandtrappa
- 2018 ● Service tvättutrustning
Inköp utemöbler
Nya avfuktare i källare
Byte av lås mot park

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hejderidaren, med en andel på 11.8%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar samfälligheten kråkängsparken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året togs ett lån för att finansiera den första etappen av fönsterbyten som genomfördes i samband med balkongbygget. Utöver detta genomfördes en större renovering av hiss vilket påverkar resultatet.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 485 614 | 1 415 336 | 1 376 482 | 1 373 100 |
| Resultat efter fin. poster | -415 618 | -56 875 | -2 280 865 | 105 195 |
| Soliditet (%) | 76 | 66 | 74 | 76 |
| Yttre fond | 1 255 907 | 885 836 | 2 490 843 | 2 031 806 |
| Taxeringsvärde | 56 446 000 | 56 446 000 | 56 446 000 | 52 212 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 774 | 742 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,9 | 85,3 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 834 | 3 713 | 3 787 | 3 860 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 3 752 | 3 614 | 3 685 | 3 756 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 278 | 268 | 134 | 307 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 28 | 28 | 37 | 21 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 130 | 107 | 94 | 96 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 47 | 45 | 33 | 30 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 205 | 180 | 164 | 148 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,37 | 2,56 | 1,32 | - |
| Räntekänslighet (%) | 4,95 | 5,01 | - | - |

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2024-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 6 130 487 | - | - | 6 130 487 |
| Upplåtelseavgifter | 569 328 | - | - | 569 328 |
| Fond, yttre underhåll | 885 836 | - | 370 071 | 1 255 907 |
| Uppskrivningsfond | 13 955 800 | -161 196 | - | 13 794 604 |
| Kapitaltillskott | 0 | - | 2 763 327 | 2 763 327 |
| Balanserat resultat | -1 202 860 | -56 875 | -208 875 | -1 468 610 |
| Årets resultat | -56 875 | 56 875 | -415 618 | -415 618 |
| Eget kapital | 20 281 716 | -161 196 | 2 508 905 | 22 629 425 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 272 963 |
| Årets resultat | -415 618 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -518 035 |
| Totalt | -2 206 616 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 484 564 |
| Balanseras i ny räkning | -1 722 052 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2024 | 2023 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 485 614 | 1 415 336 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 159 445 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 485 614 | 1 574 781 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 223 059 | -860 721 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -104 915 | -200 136 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -425 524 | -406 920 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 753 499 | -1 467 777 |
| RÖRELSERESULTAT | | -267 884 | 107 004 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | | 14 447 | 9 794 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -162 181 | -173 672 |
| Summa finansiella poster | | -147 734 | -163 878 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -415 618 | -56 875 |
| ÅRETS RESULTAT | | -415 618 | -56 875 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 19 | 28 555 221 | 26 157 536 |
| Markanläggningar | 12 | 326 778 | 359 658 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Pågående projekt | | 0 | 498 298 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 881 999 | 27 015 493 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 400 | 400 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 400 | 400 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 28 882 399 | 27 015 893 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | 11 830 |
| Övriga fordringar | 15 | 996 604 | 3 534 621 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 41 472 | 7 094 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 038 076 | 3 553 545 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 20 672 | 21 872 |
| Summa kassa och bank | | 20 672 | 21 872 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 058 748 | 3 575 416 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 941 147 | 30 591 309 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 6 699 815 | 6 699 815 |
| Uppskrivningsfond | | 13 794 604 | 13 955 800 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 255 907 | 885 836 |
| Kapitaltillskott | | 2 763 327 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 24 513 653 | 21 541 451 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 468 610 | -1 202 860 |
| Årets resultat | | -415 618 | -56 875 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 884 228 | -1 259 735 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 22 629 425 | 20 281 716 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 1 849 650 | 3 539 480 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 849 650 | 3 539 480 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 19 | 5 132 536 | 3 186 273 |
| Leverantörsskulder | | 135 971 | 659 007 |
| Skatteskulder | | 3 434 | 4 740 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 11 550 | 2 774 877 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 178 581 | 145 216 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 462 072 | 6 770 113 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 941 147 | 30 591 309 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2024 | 2023 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -267 884 | 107 004 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 425 524 | 406 920 |
| Erhållen ränta | 14 447 | 9 794 |
| Erlagd ränta | -176 584 | -167 475 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -4 497 | 356 242 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -23 255 | 1 837 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -3 239 901 | 3 280 889 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -3 267 653 | 3 638 968 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -2 292 031 | -498 298 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 292 031 | -498 298 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 2 763 327 | 0 |
| Upptagna lån | 388 725 | 0 |
| Amortering av lån | -132 292 | -132 292 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 3 019 760 | -132 292 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -2 539 924 | 3 008 378 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 546 146 | 537 768 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 006 223 | 3 546 146 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ridaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|------------|
| Markanläggningar | 4 - 6,6 % |
| Fastighetsförbättringar | 2 - 3,33 % |
| Byggnad | 1 % |
| Om- och tillbyggnad | 1 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 410 084 | 1 342 932 |
| Hysesintäkter lokaler | 74 382 | 69 300 |
| Dröjsmålsränta | 230 | 219 |
| Pantsättningsavgift | 525 | 1 575 |
| Överlåtelseavgift | 0 | 1 313 |
| Administrativ avgift | 392 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 1 | -3 |
| Summa | 1 485 614 | 1 415 336 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|----------|----------------|
| Elstöd | 0 | 12 571 |
| Övriga intäkter | 0 | 60 857 |
| Försäkringsersättning | 0 | 80 485 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 5 532 |
| Summa | 0 | 159 445 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 87 142 | 40 681 |
| Städning enligt avtal | 15 255 | 66 483 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 16 188 | 0 |
| Brandskydd | 2 204 | 3 436 |
| Gårdkostnader | 12 595 | 847 |
| Gemensamma utrymmen | 400 | 812 |
| Snöröjning/sandning | 2 625 | 3 663 |
| Serviceavtal | 0 | 6 239 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 2 798 |
| Summa | 136 409 | 124 958 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 0 | 3 557 |
| Tvättstuga | 0 | 13 055 |
| Sophantering/återvinning | 0 | 848 |
| Dörrar och lås/porttele | 2 205 | 1 011 |
| VVS | 3 984 | 0 |
| Ventilation | 1 276 | 0 |
| Hissar | 21 298 | 0 |
| Vattenskada | 0 | 5 998 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 424 |
| Temp. rep und eller projekt | 1 | 0 |
| Summa | 28 764 | 24 893 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 90 813 | 111 288 |
| Elinstallationer | 0 | 36 676 |
| Hiss | 393 751 | 0 |
| Summa | 484 564 | 147 964 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 52 694 | 51 350 |
| Uppvärmning | 241 457 | 199 474 |
| Vatten | 86 886 | 83 473 |
| Sophämtning/renhållning | 47 042 | 64 122 |
| Summa | 428 079 | 398 419 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 42 624 | 56 002 |
| Kabel-TV | 31 554 | 40 555 |
| Samfällighetsavgifter | 28 376 | 28 371 |
| Fastighetsskatt | 42 320 | 41 078 |
| Korr. fastighetsskatt | 369 | -1 519 |
| Summa | 145 243 | 164 487 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 738 | 658 |
| Tele- och datakommunikation | 10 098 | 9 472 |
| Juridiska åtgärder | 19 875 | 92 095 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 17 500 | 15 000 |
| Föreningskostnader | 0 | 473 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 46 016 | 44 321 |
| Överlåtelsekostnad | 6 018 | 1 838 |
| Pantsättningskostnad | 0 | 3 152 |
| Administration | 4 670 | 3 904 |
| Konsultkostnader | 0 | 29 223 |
| Summa | 104 915 | 200 136 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 162 171 | 173 636 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 33 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 10 | 3 |
| Summa | 162 181 | 173 672 |

| NOT11 , BYGGNAD OCH MARK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 15 131 290 | 15 131 290 |
| Årets inköp | 2 790 329 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 17 921 619 | 15 131 290 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -3 481 064 | -3 726 788 |
| Årets avskrivning | -231 448 | -245 724 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -3 712 512 | -3 481 064 |
| Akkumulerad uppskrivning | | |
| Ingående | 16 119 238 | 16 119 238 |
| Ingående avskrivning på uppskrivet belopp | -1 611 928 | -1 450 731 |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp | -161 196 | -161 196 |
| Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp | 14 346 114 | 14 507 311 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 28 555 221 | 26 517 195 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>3 147 500</i> | <i>3 147 500</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 55 800 000 | 55 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 646 000 | 646 000 |
| Summa | 56 446 000 | 56 446 000 |

| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR | 2024 | 2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 788 718 | 788 718 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 788 718 | 788 718 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -429 060 | -396 180 |
| Årets avskrivning | -32 880 | -32 880 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -461 940 | -429 060 |
| Utgående restvärde enligt plan | 326 778 | 359 658 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 234 796 | 234 796 |
| Utgående anskaffningsvärde | 234 796 | 234 796 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -234 796 | -234 796 |
| Utgående avskrivning | -234 796 | -234 796 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna | 400 | 400 |
| Summa | 400 | 400 |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 11 053 | 10 346 |
| Transaktionskonto | 556 317 | 2 464 664 |
| Borgo räntekonto | 429 234 | 1 059 611 |
| Summa | 996 604 | 3 534 621 |

| NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 9 591 | 7 094 |
| Förutbet försäkr premier | 21 311 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 10 570 | 0 |
| Summa | 41 472 | 7 094 |

| NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2024-12-31 | Skuld 2024-12-31 | Skuld 2023-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nordea | Avslutat | - | | 1 567 125 |
| Nordea | 2025-08-20 | 1,10 % | 3 539 480 | 3 603 040 |
| Nordea | 2025-06-19 | 3,10 % | 1 531 956 | 1 555 588 |
| Nordea | 2026-12-16 | 3,00 % | 1 910 750 | |
| Summa | | | 6 982 186 | 6 725 753 |
| Varav kortfristig del | | | 5 132 536 | 3 186 273 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 240 726 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 181 | 0 |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr | 6 995 | 0 |
| Uppl kostn el | 4 784 | 0 |
| Uppl kostnad Värme | 26 114 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 7 531 | 21 934 |
| Uppl kostn vatten | 6 678 | 0 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 2 554 | 0 |
| Förutbet hyror/avgifter | 123 744 | 123 282 |
| Summa | 178 581 | 145 216 |

| NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 8 301 000 | 8 301 000 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Jens Halvardsson
Styrelseledamot

Magnus Svensson
Styrelseledamot

Mattias Björn Wahman
Kassör

Samuel Sven Bror Norburg
Ordförande

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

Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 08:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.05.2025 15:25

DOCUMENT ID:

rJ-NwMtjgXg

ENVELOPE ID:

SyNvztogel-rJ-NwMtjgXg

DOCUMENT NAME:

Brf Ridaren, 716408-8960 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

89486b6db3a8773a181b2688fa8ef23cbb4fda64d0ace5
73e1ae63a1d8573dcbe7b8010d7b61b9305e7142fb4e7
44aef4bd34c4eaabf0ca59f96b56d33bf436e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Samuel Sven Bror Norburg samuel@pholc.se |  Signed Authenticated | 09.05.2025 15:29 09.05.2025 15:26 | eID Low | Swedish BankID IP: 146.66.234.35 |
| 2. Mattias Björn Wahman mattias.wahman@kpmg.se |  Signed Authenticated | 09.05.2025 16:03 09.05.2025 16:03 | eID Low | Swedish BankID IP: 195.84.56.2 |
| 3. MAGNUS SVENSSON magnus.mt16@gmail.com |  Signed Authenticated | 09.05.2025 20:15 09.05.2025 20:15 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.248.99.143 |
| 4. JENS ROGER HALVARDS SON jens.halvardsson@skanska.se |  Signed Authenticated | 15.05.2025 16:38 09.05.2025 22:58 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.248.96.103 |
| 5. Björn Jonas Jonasson jonas@trevirevision.se |  Signed Authenticated | 16.05.2025 08:18 16.05.2025 08:18 | eID Low | Swedish BankID IP: 62.20.31.82 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDAREN
Org.nr. 716408-8960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDAREN för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDAREN för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

Göteborg den 2025

Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 08:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.05.2025 15:25

DOCUMENT ID:

SkXEPftigex

ENVELOPE ID:

Byl4Dftogee-SkXEPftigex

DOCUMENT NAME:

RB Brf Ridaren 2024.pdf

4 pages

SHA-512:

9438585ed2c51f0a732d620cb38ecb19990f2cea9c7f36

542f9f92bff1bb2b7853e9d4133cdebc00635933b1b225

9387dbebfb5afc85fdef0fa9791c110acd77

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-------------------------|---------------|------------------|--------|-----------------|
| 1. Björn Jonas Jonasson | Signed | 16.05.2025 08:17 | eID | Swedish BankID |
| jonas@trevirevision.se | Authenticated | 16.05.2025 08:17 | Low | IP: 62.20.31.82 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed