

Årsredovisning 2023

Brf RT16 på Rinkebyterrassen

769627-3361



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf RT16 på Rinkebyterrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
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. 15

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-13. Stadgar registrerades 2017-08-17 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kvarnlaven 3, Stockholm	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 4 632 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 174 kvm. Byggnadernas totalyta är 10788 kvm.

Styrelsens sammansättning

Valentine Broström	Ordförande
Adriency Reinaldo Gutierrez	Styrelseledamot
Armin Bajramovic	Styrelseledamot
Mariam Antonyan	Styrelseledamot
Morgane Tengowski Levy	Styrelseledamot
Nuran Erdogan	Styrelseledamot
Matewos Zenebe Tesema	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av Broström, Daniel Benjamin Valentine i förening med en av Bajramovic, Armin och Reinaldo Gutierrez, Adriency. Firman tecknas två i förening.

Revisorer

Elena Bystritskaya Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2024	● OVK
	○ Rengöring tak
	○ Spolning pumpgrop

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Fastighetsservice	Jakobsen Properties AB
Fiber	Telia Sverige AB
Hisservice	Kone AB
Revisor	Ernst & Young AB
Städning	Glans städ AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Kameraövervakning	IPS Alarm
Fjärrvärme service	Indoor Energy Living Sweden AB
Försäkring	Trygg-Hansa

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Rinkebyterrassen Samfällighetsförening, med en andel på 23%.

Samfälligheten förvaltar avser gemensamhetsanläggningarna Stubbekvarnen GA 1 - 3. Denna samfällighet ansvarar för förvaltningen av gemensamma garage och innergårdar, inklusive alla nödvändiga gemensamma installationer, till förmån för samtliga fastighetsägare inom Rinkebyterrassen..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter noggrann övervägande bedömde styrelsen att en avgiftshöjning var nödvändig inför det kommande året 2023 för att effektivt möta de förutspådda kostnadsökningarna.

Under det gångna året har styrelsen dedikerat sig till att förhandla fram förmånligare avtal och förbättrade villkor där möjligheterna funnits, samtidigt som de har noggrant övervakat och hanterat de löpande kostnaderna med stor omsorg.

Förändringar i avtal

Under det senaste året har föreningen framgångsrikt förhandlat fram tre avtal. Ett nytt hissavtal med Kone, en omförhandling av den ekonomiska förvaltningen med Nabo samt ett serviceavtal för fjärrvärmecentralen med Indoor Energy är några av de viktiga stegen som har tagits för att säkra föreningens fortsatta utveckling.

Dessa avtal har inte bara resulterat i förbättrade ekonomiska villkor utan också i en höjd kvalitet för föreningen.

Samtidigt har föreningen beslutat att säga upp två avtal under året. Otis hissavtal och CSG trygghetsavtal, vars tjänster inte levde upp till föreningens krav på kvalitet och ledde till för höga kostnader.

Föreningen har även förhandlat om två av sina fastighetslån. En ny långivare, SBAB, har tillkommit för ett av lånen och även en omförhandling av räntan på ett lån hos Swedbank har genomförts.

Övriga uppgifter

Styrelsen engagerar sig aktivt i kontinuerlig övervakning av andrahandsuthyrningarna för att säkerställa och främja trivseln för samtliga medlemmar i huset. Genom noggrann uppföljning och förvaltning av andrahandsuthyrningarna strävar vi efter att skapa en trygg och trivsam boendemiljö för våra medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 423 488	3 414 339	3 368 712	3 385 429
Resultat efter fin. poster	-3 774 239	-3 465 801	-3 127 248	-3 739 468
Soliditet (%)	74	75	75	74
Yttre fond	1 022 739	852 087	681 435	510 783
Taxeringsvärde	108 497 600	108 497 600	83 816 000	83 816 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	700	700	705
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	92,4	96,5	93,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 921	13 972	14 008	14 626
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 202	6 225	6 240	6 280
Sparande per kvm totalyta, kr	-24	5	36	43
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	23	19	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	51	43	45	40
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	19	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	95	86	83	76
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	1,36	1,25	2,54
Räntekänslighet (%)	15,53	19,96	20,01	20,01

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -254 783 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen har under 2023 drabbats av kraftigt ökande ränte- och driftkostnader samt samfällighetskostnader som inneburit att resultatet blivit negativt. Inför 2024 så har Styrelsen beslutat om en kraftig höjning av avgifterna för att skapa en långsiktigt hållbar ekonomisk situation.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	168 404 000	-	-	168 404 000
Upplåtelseavgifter	46 141 000	-	-	46 141 000
Fond, yttre underhåll	852 087	-	170 652	1 022 739
Balanserat resultat	-13 047 534	-3 465 801	-170 652	-16 683 987
Årets resultat	-3 465 801	3 465 801	-3 774 239	-3 774 239
Eget kapital	198 883 752	0	-3 774 239	195 109 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 683 987
Årets resultat	-3 774 239
Totalt	-20 458 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	170 652
Balanseras i ny räkning	-20 628 878
	-20 458 226

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 423 488	3 414 339
Övriga rörelseintäkter	3	139 738	224 792
Summa rörelseintäkter		4 563 226	3 639 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 505 227	-2 278 525
Övriga externa kostnader	8	-315 350	-316 687
Personalkostnader	9	-78 849	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 519 456	-3 519 456
Summa rörelsekostnader		-6 418 882	-6 193 520
RÖRELSERESULTAT		-1 855 655	-2 554 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		693	161
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 919 277	-911 572
Summa finansiella poster		-1 918 584	-911 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 774 239	-3 465 801
ÅRETS RESULTAT		-3 774 239	-3 465 801

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	262 131 335	265 650 791
Summa materiella anläggningstillgångar		262 131 335	265 650 791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		262 131 335	265 650 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		113 917	28 156
Övriga fordringar	12	820 371	890 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	386 333	223 721
Summa kortfristiga fordringar		1 320 621	1 142 780
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 500	1 500
Summa kassa och bank		1 500	1 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 322 121	1 144 280
SUMMA TILLGÅNGAR		263 453 456	266 795 071

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 545 000	214 545 000
Fond för yttre underhåll		1 022 739	852 087
Summa bundet eget kapital		215 567 739	215 397 087
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 683 987	-13 047 534
Årets resultat		-3 774 239	-3 465 801
Summa ansamlad förlust		-20 458 226	-16 513 335
SUMMA EGET KAPITAL		195 109 513	198 883 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	44 928 575	21 772 385
Summa långfristiga skulder		44 928 575	21 772 385
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 974 324	45 377 960
Leverantörsskulder		609 675	160 174
Skatteskulder		89 952	57 136
Övriga kortfristiga skulder		0	-735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	741 417	544 399
Summa kortfristiga skulder		23 415 368	46 138 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 453 456	266 795 071

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 855 655	-2 554 390
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 519 456	3 519 456
	1 663 801	965 066
Erhållen ränta	693	161
Erlagd ränta	-1 932 980	-904 701
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-268 486	60 526
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-282 122	483 037
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	693 773	-215 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	143 165	328 417
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-247 446	-170 672
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-247 446	-170 672
ÅRETS KASSAFLÖDE	-104 281	157 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	809 872	652 126
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	705 591	809 872

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf RT16 på Rinkebyterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme	100 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Vatten och avlopp	50 år
Ventilation	30 år
Värme	60 år
El	50 år
Hiss	40 år
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	25 år
Inom bostadsrätt (kök, badrum m.m.)	20 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 184 869	3 242 340
Årsavgifter, lokaler	121 800	121 800
Övriga intäkter	16 675	3 891
Andrahandsuthyrning	100 144	46 308
Summa	4 423 488	3 414 339

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-4	25
Elprisstöd	41 376	0
Övriga intäkter	0	224 438
Försäkringsersättning	94 745	0
Övriga rörelseintäkter	3 621	329
Summa	139 738	224 792

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	124 186	165 852
Besiktning och service	104 719	83 566
Städning	182 538	206 750
Övrigt	70 813	4 976
Summa	482 256	461 144

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	67 386	6 250
Bostäder	2 006	0
Källarutrymmen	1 125	0
Dörrar och lås/porttele	10 351	0
VA	38 170	0
Värme	21 522	0
Ventilation	4 215	0
El	17 111	0
Hissar	196 510	17 275
Balkonger	3 375	0
Försäkringsärende/vattenskada	89 442	0
Summa	451 213	23 525

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	209 579	244 699
Uppvärmning	551 698	459 984
Vatten	268 594	218 160
Sophämtning	2 000	4 000
Summa	1 031 871	926 843

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	80 218	67 324
Samfällighet	414 693	754 714
Fastighetsskatt	44 976	44 976
Summa	539 887	867 014

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 443	2 598
Övriga förvaltningskostnader	81 408	76 525
Juridiska kostnader	23 969	42 495
Revisionsarvoden	36 875	30 625
Ekonomisk förvaltning	169 656	164 444
Summa	315 350	316 687

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 849	18 852
Summa	78 849	78 852

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 919 064	911 141
Övriga räntekostnader	213	431
Summa	1 919 277	911 572

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	282 805 963	282 805 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	282 805 963	282 805 963
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 155 172	-13 635 716
Årets avskrivning	-3 519 456	-3 519 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 674 628	-17 155 172
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	262 131 335	265 650 791
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>78 183 808</i>	<i>78 183 808</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 758 000	92 758 000
Taxeringsvärde mark	15 739 600	15 739 600
Summa	108 497 600	108 497 600

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	46 925	13 176
Övriga fordringar	69 470	69 355
Nabo Klientmedelskonto	703 400	554 212
Borgo	690	254 160
Summa	820 486	890 903

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	327 123	155 757
Försäkringspremier	27 960	24 306
Förvaltning	31 250	43 658
Summa	386 333	223 721

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-25	0,88 %	21 815 048	21 943 037
Swedbank	2025-12-22	3,66 %	22 453 654	22 453 654
SBAB	2026-03-17	3,96 %	22 634 197	22 753 654
Summa			66 902 899	67 150 345
Varav kortfristig del			21 974 324	45 377 960

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 253 259 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	20 871	40 565
Uppvärmning	81 639	68 167
Utgiftsräntor	34 060	47 763
Vatten	44 490	40 094
Löner	43 000	43 000
Sociala avgifter	13 511	13 511
Förutbetalda avgifter/hyror	503 846	291 299
Summa	741 417	544 399

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har noga utvärderat och kommit fram till att en avgiftshöjning på 35 % är nödvändig inför år 2024 för att möta de utmaningar som de nya räntesatserna och de ökande driftkostnaderna medför. Genom att fatta detta beslut strävar vi efter att säkerställa en stabil och hållbar ekonomisk grund för föreningen, samtidigt som vi fortsätter att upprätthålla kvalitativa tjänster och bekvämligheter för våra medlemmar.

Underskrifter

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

Stockholm

Adriency Reinaldo Gutierrez
Styrelseledamot

Armin Bajramovic
Styrelseledamot

Mariam Antonyan
Styrelseledamot

Morgane Tengowski Levy
Styrelseledamot

Nuran Erdogan
Styrelseledamot

Valentine Broström
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Elena Bystritskaya
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 18:01

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.04.2024 07:10

DOCUMENT ID:

BktluYjg0

ENVELOPE ID:

rJW_lutoeR-BktluYjg0

DOCUMENT NAME:

Brf RT16 på Rinkebyterrassen, 769627-3361 - Årsredovisning 2023.
pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MORGANE TENGOWSKI LEVY Morgane.levy87@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 08:18 16.04.2024 08:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/24) IP: 83.191.103.88
2. MARIAM ANTONYAN Mariam.antonyan1997@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 18:38 18.04.2024 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/12/23) IP: 104.28.31.64
3. ADRIENCY REINALDO GUTIERREZ Adriency.reinaldo@outlook.com	Signed Authenticated	18.04.2024 18:40 18.04.2024 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/19) IP: 95.193.136.36
4. VALENTINE BROSTRÖM brostromvalentine@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 18:40 16.04.2024 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/04) IP: 104.28.31.64
5. ARMIN BAJRAMOVIC armin.baj@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 18:41 18.04.2024 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/14) IP: 94.234.103.86
6. Nuran Erdogan aslim.e@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 17:30 16.04.2024 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/19) IP: 94.234.97.26
7. ELENA BYSTRITSKAYA elena.bystritskaya@se.ey.com	Signed Authenticated	19.04.2024 18:01 19.04.2024 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/22) IP: 83.226.101.140

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 RT16 på Rinkebyterrassen, org.nr 769627-3361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen RT16 på Rinkebyterrassen för räkenskapsåret 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 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 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.

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 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. 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 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 RT16 på Rinkebyterrassen, 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 *Revisorers 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 betryggande sätt.

Revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 18:02

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.04.2024 07:10

DOCUMENT ID:

HyuUOFog0

ENVELOPE ID:

S1IPL_Ysl0-HyuUOFog0

DOCUMENT NAME:

23 Revisionsberättelse Brf RT16 på Rinkebyterrassen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELENA BYSTRITSKAYA elena.bystritskaya@se.ey.com	Signed Authenticated	19.04.2024 18:02 19.04.2024 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/22) IP: 83.226.101.140

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