

Styrelsen för BRF Ritbrädet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Blenda Annika Qvarfordt	Ordförande
Paulina Elzbieta Bartkowiak	Ledamot
Marina Vladislavna Ignatushchenko	Ledamot
Helena Rebecka Kågestedt	Ledamot
Lennarth Peter Malm	Ledamot
Lars Torbjörn Söder	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Revisionsbyrå
-------------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-23.

Föreningens fastighet har år 2009 förvärvats enligt nedan:

Fastigheten Ritbrädet 1, Stockholms kommun

Fullvärdesförsäkring finns via
Brandkontoret. Ansvarsförsäkring
ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 11 flerbostadshus. Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 668 m², varav 10 545 m² utgör lägenhetsyta och 123 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 157 lägenheter med bostadsrätt samt 31 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.
47	78	45	15	3	0

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fönsterrenovering	2019-2020
Fasadrenovering	2019-2021

Planerat underhåll	År
El renovering	2022-2023
Relining av avloppsrör	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

-
-

Föreningens ekonomi

Föreningen har för avsikt att upprätta långtidsbudget i samarbete med den nya ekonomiska förvaltaren (Storholmen). Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året arbetat intensivt med fasadrenovering. Arbetet avslutades under våren 2021.

Våra gårdar har varit eftersatta, och många tilläggsarbeten har utförts av vår nya mark- och trädgårdsentreprenör.

Planering av elrenovering har gjorts för att kunna påbörja arbetet i början av 2022.

Relining av avloppsrören har påbörjats under året och kommer att fortsätta i 2022.

Arbetet med att ta fram en lösning för avfallshantering (underjordiska kärl) har gjorts under året.

Det har varit ett mycket arbetsamt år för styrelsen. Byte av teknisk förvaltare har också blivit ett omfattande extra arbete.

Vi hoppas att saker skall falla på plats för ett lugnare 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 157 st

överlåtelse under året: 15 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 218

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 221

Förändring av likvida medel

2021

Likvida medel vid årets början 1 284 748

Inbetalningar

Rörelseintäkter	8 424 456
Finansiella intäkter	580
Minskning av kortfristiga fordringar	939 133
Upplåtelse av bostadsrätt	4 000 000
Upptagande av nytt lån	5 300 000
	18 664 169

Utbetalningar

Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	9 110 214
Finansiella kostnader	608 066
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	5 919 067
Minskning av kortfristiga skulder	1 703 349
Minskning av långfristiga skulder (amorteringar)	350 668
	17 691 364

Likvida medel vid årets slut 2 257 553

Årets förändring av likvida medel 972 805

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	674	671	646	533
Hyror/m ² hyresrättsyta	762	1 081	2 367	1 243	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 212	11 644	9 997	10 104	10 342
Elkostnad/m ² totalyta	213	107	148	127	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	24	28	27	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	62	82	91	0
Soliditet (%)	44,2	45,7	50,8	51,0	52,0
Resultat efter finansiella poster	-6 733	-3 586	-7 366	-4 190	-4 915
Nettoomsättning	8 294	8 251	8 481	8 394	8 109

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 545 m² bostäder och 123 m² lokaler.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 981 158	23 402 627	2 171 929	-48 463 983	-3 585 747	90 505 984
Upplåtelse av bostadsrätt	1 638 054	2 361 946				4 000 000
Stadgeenlig avsättning yttre underhåll			2 171 929	-2 171 929		0
lanspråktagande yttre underhållsfond enl stämmobeslut			-651 465	651 465		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 585 747	3 585 747	0
Årets resultat					-6 733 074	-6 733 074
Belopp vid årets utgång	118 619 212	25 764 573	3 692 393	-53 570 194	-6 733 074	87 772 910

Förslag till behandling av redovisat resultat

Till föreningsstämman förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-53 570 194
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 171 929
årets resultat	-6 733 074
	-62 475 197

Styrelsen föreslår följande disposition:

i ny räkning överföres	-62 475 197
	-62 475 197

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 293 923	8 251 267
Övriga rörelseintäkter		130 533	57 473
		8 424 456	8 308 740
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-837 634	-708 305
Planerat underhåll	4	-936 767	-651 465
Fastighetsavgift/skatt		-326 301	-319 202
Driftskostnader	5	-5 075 915	-2 967 522
Övriga externa kostnader	6	-1 553 787	-2 353 749
Personalkostnader	7	-379 810	-329 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 439 830	-3 899 179
		-14 550 044	-11 229 085
Rörelseresultat		-6 125 588	-2 920 345
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		580	316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 066	-665 719
		-607 486	-665 403
Resultat efter finansiella poster		-6 733 074	-3 585 748
Resultat före skatt		-6 733 074	-3 585 748
Årets resultat		-6 733 074	-3 585 747

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	196 043 127	170 665 067
Inventarier	9	18 159	23 012
Pågående byggnation avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	24 893 969
		196 061 286	195 582 048
Summa anläggningstillgångar		196 061 286	195 582 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 829	0
Avgifts- och hyresfordringar		27 229	80 919
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel		17 573	1 743 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	375 101	340 239
		422 732	2 164 451
<i>Kassa och bank</i>		2 257 553	482 162
Summa omsättningstillgångar		2 680 285	2 646 613
SUMMA TILLGÅNGAR		198 741 571	198 228 661

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 619 212	116 981 158
Uppåtelseavgifter		25 764 573	23 402 627
Fond för yttre underhåll		3 692 393	2 171 929
		148 076 178	142 555 714
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-53 570 194	-48 463 983
Årets resultat		-6 733 074	-3 585 747
		-60 303 268	-52 049 730
Summa eget kapital		87 772 910	90 505 984
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	74 185 355	68 226 301
Summa långfristiga skulder		74 185 355	68 226 301
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	34 340 946	35 350 668
Leverantörsskulder		837 915	3 408 920
Aktuella skatteskulder		34 573	32 179
Övriga skulder		194 748	23 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 375 124	680 979
Summa kortfristiga skulder		36 783 306	39 496 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 741 571	198 228 661

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	52 år
Yttertak	35 år
Fasad/balkonger	50 år
Fönster/dörrar och portar	22 år
Stomkomplettering	10 år
Stamledningar	40 år
Värmesystem	42 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	6 225 875	5 994 949
Hyror bostäder	1 320 803	1 559 693
Hyror, lokaler momspliktiga	28 188	28 109
Hyror lokaler	2 776	2 100
Hyror garage och parkering	419 112	338 601
Bredbandsintäkter	326 850	327 660
Öresutjämning	0	154
Reduktion övrigt	-29 682	0
	8 293 922	8 251 266

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Fastighetsförbättringar	0	19 491
Hyreslägenheter	23 913	0
Gemensamma utrymmen	52 228	1 629
Tvättstuga	147 859	16 485
Sophantering/återvinning	0	1 600
Entré/trapphus	7 763	16 341
Lås	18 488	46 450
VVS	152 117	53 454
Värmeanläggning/undercentral	96 205	133 732
Elinstallationer	125 604	162 005
Ventilationssystem	138 035	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 205	23 804
Bredband	0	6 000
Fasad	6 868	30 000
Fönster	39 967	30 000
Mark/gård/utemiljö	0	23 250
Skador/klotter/skadegörelse	7 000	133 534
Vattenskador	14 382	10 530
	837 634	708 305

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Hyreslägenheter	386 450	158 296
Gemensamma utrymmen	0	166 563
Entré/trapphus	0	5 600
VVS	410 561	134 898
Elinstallationer	0	19 545
Tak	0	166 563
Lås	139 756	0
	936 767	651 465

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetskötsel entreprenad	98 123	0
Fastighetskötsel beställning	152 922	57 182
Fastighetskötsel gård beställning	278 802	76 797
Snöröjning/sandning	161 102	0
Städning entreprenad	119 585	20 295
Städning beställning	56 021	43 088
Bevakning	15 936	17 150
Förbrukningsmateriel	7 863	10 125
Störningsjour och larm	0	5 296
Övriga besiktningar	38 238	0
Serviceavtal	12 815	0
El	2 267 921	1 138 137
Vatten och avlopp	406 861	252 717
Sophämtning/renhållning	317 288	213 409
Fastighetsförsäkring	161 724	173 597
Tomträttsavgäld	627 736	605 900
Kabel-TV	49 872	49 841
Bredband	303 106	303 988
	5 075 915	2 967 522

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kreditupplysning	0	4 900
Förbrukningsmateriel	5 691	4 387
Juridiska åtgärder	0	80 368
Inkassering avgift/hyra	12 949	21 081
Hysesförluster	19 099	43 186
Revisionsarvode extern revisor	59 154	38 594
Föreningskostnader	0	17 476
Styrelseomkostnader	0	1 925
Förvaltningsarvode SBC	255 509	995 233
Förvaltningsarvode entreprenad Storholmen	146 937	0
Beställda uppdrag/utredningar	422 358	0
Administration	0	329 942
Konsult-/projektarvoden	533 019	816 657
Mäklarprovisioner	50 000	0
Bankkostnader	8 829	0
Porto	40 243	0
	1 553 788	2 353 749

Not 7 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Andra ersättningar

Arvode styrelse och internrevisor	305 448	266 297
	305 448	266 297

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	74 362	63 366
	74 362	63 366

Totala arvoden och sociala kostnader	379 810	329 663
---	----------------	----------------

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 950 072	196 666 330
Nyanskaffningar	30 813 036	1 410 300
Omklassificering från inventarier	0	1 873 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 763 108	199 950 072
Ingående avskrivningar	-29 285 005	-22 817 650
Utrangering	0	-1 410 300
Omklassificering från inventarier	0	-1 162 730
Årets avskrivningar enligt plan	-5 434 976	-3 894 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 719 981	-29 285 005
Utgående redovisat värde	196 043 127	170 665 067
Taxeringsvärde byggnader	97 675 000	97 675 000
Taxeringsvärde mark	65 380 000	65 380 000
	163 055 000	163 055 000
Taxeringsvärde bostäder	158 000 000	158 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 055 000	5 055 000
	163 055 000	163 055 000

Not 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 732	2 007 174
Omklassificering till byggnader	0	-1 873 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 732	133 732
Ingående avskrivningar	-110 720	-1 268 596
Omklassificering till byggnader	0	1 162 730
Årets avskrivningar	-4 854	-4 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 574	-110 720
Utgående redovisat värde	18 158	23 012

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 893 969	24 893 969
Aktiveringar	-24 893 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	24 893 969
Utgående redovisat värde	0	24 893 969

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	125 400	119 924
Kabel-TV	12 798	12 502
Tomträttsavgäld	173 475	151 475
Bredband/stadsnät	56 277	56 338
Övrigt	7 151	0
	375 101	340 239

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,58	2023-08-16	17 121 362	17 297 030
Nordea	0,45	2022-08-17	17 340 946	17 340 946
Danske Bank	0,65	2023-08-31	16 763 993	16 938 993
Danske Bank	0,52	2022-08-01	17 000 000	17 000 000
Nordea	-	Löst	0	15 000 000
Nordea	-	Löst	0	20 000 000
Swedbank	0,40	2024-06-19	40 300 000	0
			108 526 301	103 576 969
Kortfristig del av långfristig skuld			34 340 946	35 350 668

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 106 772 961 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Bedömning

om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	110 793 000	110 793 000
	110 793 000	110 793 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	40 237	35 048
Avgifter och hyror	505 628	498 427
El	717 146	147 505
VA	88 014	0
Övrigt	24 099	0
	1 375 124	680 980

Vällingby, 2022-

Blenda Annika Qvarfordt
Ordförande

Paulina Elzbieta Bartkowiak
Ledamot

Marina Vladislavna Ignatushchenko
Ledamot

Helena Rebecka Kågestedt
Ledamot

Lennarth Peter Malm
Ledamot

Lars Torbjörn Söder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Sverige AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor