

# Årsredovisning 2022

BRF Ritbrädet 1



BRF Ritbrädet 1  
Org.nr 769616-7076

# Innehållsförteckning

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Förvaltningsberättelse                   | 1        |
| Förändring av likvida medel              | 4        |
| Flerårsöversikt                          | 5        |
| Resultatdisposition                      | 5        |
| <b>Ekonomi</b>                           | <b>6</b> |
| Resultaträkning                          | 6        |
| Balansräkning - Tillgångar               | 7        |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 8        |
| Noter                                    | 9        |
| Underskrifter                            | 15       |

## Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Ritbrädet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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 har pågått under de senaste åren. Under 2022 har vi bytt ut de gamla sopnedkassen till nya underjordiska behållare, samt sortering för matrester. Vi har renoverat delar av avloppsstammarna, och på resten utfört relining. Vi har en pågående helrenovering av vårt elnät, och i samband med detta har vi ändrat från individuella elavtal till gemensamt. Dessa arbeten är avslutade, och nu återstår endast två etapper av el renoveringen, som kommer att avslutas i slutet av 2023

Medel reserveras framöver årligen till det planerade underhållet. Vi har upprättat en ny underhållsplan hösten 2022. De senaste årens prishöjningar, i kombination med stora renoveringsbehov, har dock gjort att föreningen har behov av ytterligare inkomster. Återstoden av investeringarna, finansieras genom försäljning av lägenheter. Vi kan dock i samråd med revisor konstatera att vi behöver öka våra intäkter varje månad mera än planerat, då kostnadsläget förändrats mer än vi trott över tid.

### 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 (avgått) 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 Mälardalen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

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 11 779 m<sup>2</sup>, varav 10 545 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1234 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 166 lägenheter med bostadsrätt samt 23 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       | 79       | 44       | 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**

Årsavgifterna har under flera år höjts med 2 % varje nyår för att undvika större höjningar. I nuvarande ekonomiskt läge och höga ränteläge, har vi tvingats ta beslutet att redan nu höja avgifterna med 17% från första juli. Ännu en höjning kommer att behöva ske i höst eller vid årsskiftet. Vi kommer att titta på sparalternativ under hösten för att få en gynnsam ekonomisk utveckling när de stora renoveringarna nu börjar vara klara.

## **Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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 att komma till slutet av våra stora renoveringar. En ny underhållsplan har fastställts, avloppsstammarna i marken har bytts delvis och relinats delvis. El renoveringen av våra ledningar från tidigt 50 tal är nu det enda som fortfarande pågår. Våra gårdar har varit eftersatta, och många tilläggsarbeten har utförts av vår nya mark- och trädgårdsentreprenör.

Vi hoppas på ett lugnare år 2023, då vi kan lägga upp en bra ekonomisk planering och underhållsplanering på lång sikt, för att inte behöva få eftersatta hus igen.

## **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 166 st  
överlåtelser under året: 18 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 221  
Tillkommande medlemmar: 34  
Avgående medlemmar: 33  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 220

**Förändring av likvida medel**

|                                                  | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>            | <b>2 257 553</b>  | <b>1 284 748</b>  |
| <b>Inbetalningar</b>                             |                   |                   |
| Rörelseintäkter                                  | 8 440 386         | 8 424 456         |
| Finansiella intäkter                             | 829               | 580               |
| Minskning av kortfristiga fordringar             | 11 140            | 939 133           |
| Upplåtelse av bostadsrätt                        | 5 730 000         | 4 000 000         |
| Upptagande av nytt lån                           | 0                 | 5 300 000         |
| Ökning av kortfristiga skulder                   | 3 272 665         | 0                 |
|                                                  | <b>17 455 020</b> | <b>18 664 169</b> |
| <b>Utbetalningar</b>                             |                   |                   |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar             | 9 949 432         | 9 110 214         |
| Finansiella kostnader                            | 840 085           | 608 066           |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder      | 8 063 092         | 5 919 067         |
| Minskning av kortfristiga skulder                | 0                 | 1 703 349         |
| Minskning av långfristiga skulder (amorteringar) | 350 668           | 350 668           |
|                                                  | <b>19 203 277</b> | <b>17 691 364</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>              | <b>509 295</b>    | <b>2 257 553</b>  |
| <b>Årets förändring av likvida medel</b>         | <b>-1 748 258</b> | <b>972 805</b>    |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>             | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 669         | 700         | 674         | 671         | 646         |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 209       | 762         | 1 081       | 2 367       | 1 243       |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 258      | 12 212      | 11 644      | 9 997       | 10 104      |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 301         | 213         | 107         | 148         | 127         |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 31          | 38          | 24          | 28          | 27          |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 71          | 57          | 62          | 82          | 91          |
| Soliditet (%)                            | 43,5        | 44,2        | 45,7        | 50,8        | 51,0        |
| Resultat efter finansiella poster        | -7 383      | -6 733      | -3 586      | -7 366      | -4 190      |
| Nettoomsättning                          | 8 361       | 8 294       | 8 251       | 8 481       | 8 394       |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 545 m<sup>2</sup> bostäder och 1234 m<sup>2</sup> lokaler.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 118 619 212          | 25 764 573            | 3 692 393                   | -53 570 194            | -6 733 074        | <b>87 772 910</b> |
| Upplåtelse av bostadsrätt                  | 2 045 105            | 3 684 895             |                             |                        |                   | <b>5 730 000</b>  |
| Stadseenlig avsättning<br>yttre underhåll  |                      |                       | 2 171 929                   | -2 171 929             |                   | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | -6 733 074             | 6 733 074         | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -7 382 689        | <b>-7 382 689</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>120 664 317</b>   | <b>29 449 468</b>     | <b>5 864 322</b>            | <b>-62 475 197</b>     | <b>-7 382 689</b> | <b>86 120 221</b> |

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -62 475 197        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | 0                  |
| årets resultat                                                     | -7 788 131         |
|                                                                    | <b>-70 263 328</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| reservering fond för yttre underhåll    | 3 806 250          |
| lanspråktagande av yttre underhållsfond | -414 750           |
| i ny räkning överföres                  | -73 654 828        |
|                                         | <b>-70 263 328</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                             | 2          | 8 361 066                         | 8 293 923                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 79 320                            | 130 533                           |
|                                                   |            | <b>8 440 386</b>                  | <b>8 424 456</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Reparationer                                      | 3          | -369 364                          | -837 634                          |
| Planerat underhåll                                |            | -820 197                          | -936 767                          |
| Fastighetsavgift/skatt                            |            | -336 102                          | -326 301                          |
| Driftskostnader                                   | 4          | -6 901 799                        | -5 075 915                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -1 168 178                        | -1 553 787                        |
| Personalkostnader                                 | 6          | -353 792                          | -379 810                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -5 439 830                        | -5 439 830                        |
|                                                   |            | <b>-15 389 262</b>                | <b>-14 550 044</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-6 948 876</b>                 | <b>-6 125 588</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 829                               | 580                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -840 085                          | -608 066                          |
|                                                   |            | <b>-839 256</b>                   | <b>-607 486</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-7 788 132</b>                 | <b>-6 733 074</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-7 788 132</b>                 | <b>-6 733 074</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-7 788 131</b>                 | <b>-6 733 074</b>                 |



| Balansräkning                                                 | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                  |     |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                                            | 7   | 190 965 264        | 196 043 127        |
| Inventarier                                                   | 8   | 1 153 582          | 18 159             |
| Pågående byggnation avseende materiella anläggningstillgångar | 9   | 6 565 701          | 0                  |
|                                                               |     | <b>198 684 547</b> | <b>196 061 286</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                            |     | <b>198 684 547</b> | <b>196 061 286</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                  |     |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>                         |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                                |     | 1 208              | 2 829              |
| Avgifts- och hyresfordringar                                  |     | 12 190             | 27 229             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel                        |     | 197                | 17 573             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                  | 10  | 397 997            | 375 101            |
|                                                               |     | <b>411 592</b>     | <b>422 732</b>     |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                                  |     | <b>509 296</b>     | <b>2 257 553</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                            |     | <b>920 888</b>     | <b>2 680 285</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                       |     | <b>199 605 435</b> | <b>198 741 571</b> |

| Balansräkning                                | Not    | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 120 664 317        | 118 619 212        |
| Uppåtelseavgifter                            |        | 29 449 468         | 25 764 573         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 864 322          | 3 692 393          |
|                                              |        | <b>155 978 107</b> | <b>148 076 178</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |        |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |        | -62 475 197        | -53 570 194        |
| Årets resultat                               |        | -7 788 131         | -6 733 074         |
|                                              |        | <b>-70 263 328</b> | <b>-60 303 268</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>85 714 779</b>  | <b>87 772 910</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12 | 74 640 946         | 74 185 355         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>74 640 946</b>  | <b>74 185 355</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12 | 33 534 687         | 34 340 946         |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 594 245          | 837 915            |
| Aktuella skatteskulder                       |        | 15 701             | 34 573             |
| Övriga skulder                               |        | 111 421            | 194 748            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13     | 3 993 656          | 1 375 124          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>39 249 710</b>  | <b>36 783 306</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>199 605 435</b> | <b>198 741 571</b> |

## 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    |
| Till-/ombyggnationer      | 10-50 år |

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka 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

|                             | 2022             | 2021             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                 | 6 332 196        | 6 225 875        |
| Hyror bostäder              | 1 256 773        | 1 320 803        |
| Hyror, lokaler momspliktiga | 28 980           | 28 188           |
| Hyror lokaler               | 2 672            | 2 776            |
| Hyror garage och parkering  | 411 938          | 419 112          |
| Bredbandsintäkter           | 328 500          | 326 850          |
| Öresutjämning               | 7                | 0                |
| Reduktion övrigt            | 0                | -29 682          |
|                             | <b>8 361 066</b> | <b>8 293 922</b> |

### Not 3 Reparationer

|                              | 2022           | 2021           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Hyreslägenheter              | 8 758          | 23 913         |
| Gemensamma utrymmen          | 5 901          | 52 228         |
| Tvättstuga                   | 5 795          | 147 859        |
| Entré/trapphus               | 8 063          | 7 763          |
| Lås                          | 78 915         | 18 488         |
| VVS                          | 87 868         | 152 117        |
| Värmeanläggning/undercentral | 86 862         | 96 205         |
| Elinstallationer             | 53 363         | 125 604        |
| Ventilationssystem           | 0              | 138 035        |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 3 073          | 7 205          |
| Fasad                        | 0              | 6 868          |
| Fönster                      | 21 938         | 39 967         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 2 246          | 7 000          |
| Vattenskador                 | 6 583          | 14 382         |
|                              | <b>369 365</b> | <b>837 634</b> |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                    | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad      | 140 344          | 98 123           |
| Fastighetsskötsel beställning      | 344 198          | 152 922          |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 356 023          | 278 802          |
| Snöröjning/sandning                | 177 576          | 161 102          |
| Städning entreprenad               | 312 329          | 119 585          |
| Städning beställning               | 3 493            | 56 021           |
| Bevakning                          | 12 898           | 15 936           |
| Förbrukningsmateriel               | 29 857           | 7 863            |
| Övriga besiktningar                | 29 030           | 38 238           |
| Serviceavtal                       | 26 075           | 12 815           |
| El                                 | 3 549 522        | 2 267 921        |
| Vatten och avlopp                  | 370 703          | 406 861          |
| Sophämtning/renhållning            | 299 224          | 317 288          |
| Fastighetsförsäkring               | 169 000          | 161 724          |
| Tomträttsavgäld                    | 702 325          | 627 736          |
| Kabel-TV                           | 51 192           | 49 872           |
| Bredband                           | 313 942          | 303 106          |
| Övrigt                             | 14 069           | 0                |
|                                    | <b>6 901 800</b> | <b>5 075 915</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                           | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förbrukningsmateriel                      | 6 276            | 5 691            |
| Juridiska åtgärder                        | 39 957           | 0                |
| Inkassering avgift/hyra                   | 19 451           | 12 949           |
| Hysesförluster                            | 604              | 19 099           |
| Revisionsarvode extern revisor            | 47 858           | 59 154           |
| Förvaltningsarvode SBC                    | 0                | 255 509          |
| Förvaltningsarvode entreprenad Storholmen | 78 956           | 146 937          |
| Beställda uppdrag/utredningar             | 587 829          | 422 358          |
| Konsult-/projektarvoden                   | 285 624          | 533 019          |
| Mäklarprovisioner                         | 77 500           | 50 000           |
| Bankkostnader                             | 7 172            | 8 829            |
| Porto                                     | 16 951           | 40 243           |
|                                           | <b>1 168 178</b> | <b>1 553 788</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                              | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Andra ersättningar</b>                    |                |                |
| Arvode styrelse och internrevisor            | 283 450        | 305 448        |
|                                              | <b>283 450</b> | <b>305 448</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                     |                |                |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 70 342         | 74 362         |
|                                              | <b>70 342</b>  | <b>74 362</b>  |
| <b>Totala arvoden och sociala kostnader</b>  | <b>353 792</b> | <b>379 810</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 230 763 108        | 199 950 072        |
| Nyanskaffningar                                 | 357 114            | 30 813 036         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>231 120 222</b> | <b>230 763 108</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -34 719 981        | -29 285 005        |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -5 434 976         | -5 434 976         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-40 154 957</b> | <b>-34 719 981</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>190 965 265</b> | <b>196 043 127</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                        | 119 667 000        | 97 675 000         |
| Taxeringsvärde mark                             | 75 380 000         | 65 380 000         |
|                                                 | <b>195 047 000</b> | <b>163 055 000</b> |
| Taxeringsvärde bostäder                         | 190 000 000        | 158 000 000        |
| Taxeringsvärde lokaler                          | 5 047 000          | 5 055 000          |
|                                                 | <b>195 047 000</b> | <b>163 055 000</b> |

**Not 8 Inventarier**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 133 732           | 133 732           |
| Inköp                                           | 1 140 277         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 274 009</b>  | <b>133 732</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -115 574          | -110 720          |
| Omklassificering till byggnader                 |                   | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -4 854            | -4 854            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-120 428</b>   | <b>-115 574</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 153 581</b>  | <b>18 158</b>     |

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0                 | 24 893 969        |
| Nyanskaffning                                   | 6 565 701         | 0                 |
| Omklassificeringar                              | 0                 | -24 893 969       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 565 701</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 565 701</b>  | <b>0</b>          |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring        | 130 801           | 125 400           |
| Kabel-TV          | 14 124            | 12 798            |
| Tomträttsavgäld   | 181 900           | 173 475           |
| Bredband/stadsnät | 56 225            | 56 277            |
| Övrigt            | 14 947            | 7 151             |
|                   | <b>397 997</b>    | <b>375 101</b>    |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                               | 0,58           | 2023-08-16                | 16 945 694               | 17 121 362               |
| Nordea>Swedbank                      | 2,85           | 2025-08-25                | 17 340 946               | 17 340 946               |
| Danske Bank                          | 0,65           | 2023-08-31                | 16 588 993               | 16 763 993               |
| Danske Bank> Swedbank                | 2,80           | 2025-06-18                | 17 000 000               | 17 000 000               |
| Swedbank                             | 0,40           | 2024-06-19                | 40 300 000               | 40 300 000               |
|                                      |                |                           | <b>108 175 633</b>       | <b>108 526 301</b>       |
| 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 12 Ställda säkerheter

|                      | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 110 793 000        | 110 793 000        |
|                      | <b>110 793 000</b> | <b>110 793 000</b> |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                    | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--------------------|------------------|------------------|
| Ränta              | 98 466           | 40 237           |
| Avgifter och hyror | 681 839          | 505 628          |
| El                 | 1 119 936        | 717 146          |
| VA                 | 68 690           | 88 014           |
| Övrigt             | 33 960           | 24 099           |
| Underhåll          | 1 990 765        | 0                |
|                    | <b>3 993 656</b> | <b>1 375 124</b> |



Vällingby, 2023-

Blenda Annika Qvarfordt  
Ordförande

Paulina Elzbieta Bartkowiak  
Ledamot

Helena Rebecka Kågestedt  
Ledamot

Lennarth Peter Malm  
Ledamot

Lars Torbjörn Söder  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2023 19:53

SENT BY OWNER:

Svea Johansson · 02.06.2023 16:59

DOCUMENT ID:

HkxayEFPUn

ENVELOPE ID:

r1aJVKP8n-HkxayEFPUn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Ritbrädet 1 - 2022.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Blenda Annika Qvarfordt<br>annqva@gmail.com                           | Signed<br>Authenticated | 02.06.2023 17:41<br>02.06.2023 17:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1957/10/05)<br>IP: 78.67.203.142  |
| 2. TORBJÖRN SÖDER<br>torbjorn.soder@filadelfia.nu                        | Signed<br>Authenticated | 02.06.2023 22:02<br>02.06.2023 21:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1949/10/16)<br>IP: 217.213.87.120 |
| 3. PETER MALM<br>petermalm@gmail.com                                     | Signed<br>Authenticated | 05.06.2023 09:59<br>04.06.2023 23:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/12/28)<br>IP: 5.241.21.164   |
| 4. Paulina Elzbieta Chica Bartkowiak<br>paulina.bartkowiak1988@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 05.06.2023 10:27<br>05.06.2023 10:26 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/10/28)<br>IP: 145.40.31.155  |
| 5. HELENA KÅGESTEDT<br>helenaritbradet1@gmail.com                        | Signed<br>Authenticated | 05.06.2023 17:38<br>05.06.2023 17:37 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1972/08/08)<br>IP: 78.82.117.217  |
| 6. Anna Margareta Elisabet Kleberg<br>margareta.kleberg@bdo.se           | Signed<br>Authenticated | 05.06.2023 19:53<br>05.06.2023 19:52 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)<br>IP: 217.119.170.26 |

\* 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