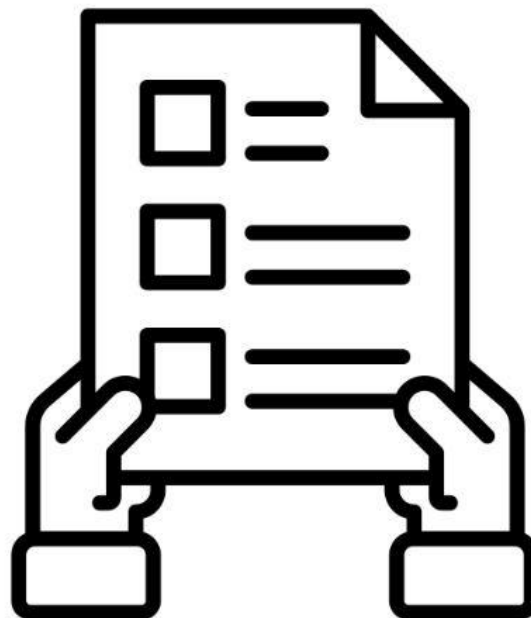


# ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen  
Ritbrädet 1  
769616-7076



**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

## **Ekonomi**

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	17

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Ritbrädet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Förvaltningsberättelse

### Förvaltningsberättelse

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsens uppdrag omfattar planering av fastighetens underhåll och förvaltning, fastställande av föreningens årsavgifter samt ansvar för att föreningens ekonomi förvaltas på ett långsiktigt hållbart sätt. Årsavgifterna utgör den huvudsakliga finansieringen av föreningens löpande drift och framtida underhåll. Styrelsen upprättar därför årligen en budget som ligger till grund för avgiftsnivåerna. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Planerade underhållsåtgärder kan medföra behov av ny upplåning. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalys.

De större underhållsåtgärder som funnits upptagna i underhållsplanen under de senaste åren har nu genomförts. Föreningen går därmed in i en fas där vi i huvudsak följer den framtagna underhållsplanen för att säkerställa ett långsiktigt och planerat underhåll av fastigheterna.

Styrelsen arbetar vidare med att få bättre kontroll över föreningens driftkostnader. I detta arbete ingår bland annat att se över värmeanläggningen för att identifiera möjliga effektiviseringar och kostnadsbesparingar.

Föreningen har som målsättning att under kommande år kunna amortera på befintliga lån i takt med att ekonomin tillåter, i syfte att successivt minska belåningsgraden. Parallellt avser styrelsen att ta fram en långsiktig finansieringsplan för framtida renoveringar och underhållsåtgärder.

Styrelsen följer löpande utvecklingen av räntor, energikostnader och övriga externa faktorer som kan påverka föreningens ekonomi. Genom aktiv ekonomisk uppföljning och långsiktig planering arbetar styrelsen för att säkerställa en stabil och hållbar ekonomisk förvaltning av föreningen.

#### 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 2020-02-24 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 har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Styrelsen**

Elvir Husic Ordförande  
Lennarth Peter Malm Ledamot  
Lars Torbjörn Söder Ledamot  
Joachim Schwartz Ledamot  
Fanny Berzelius Ledamot  
Paulina Söder Ledamot

### **Revisor**

Margareta Kleberg Ordinarie extern BDO Mälardalen

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.  
Föreningens fastighet har år 2009 förvärvats enligt nedan:  
Fastigheten Ritbrädet 1, Stockholms kommun  
Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.  
Uppvärmning sker via el samt bergvärme.

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheterna byggdes 1952 och består av 11 flerbostadshus. Värdeåret är 1952.  
Marken är upplåten med tomträtt på ett 10-årigt avtal som löper t.o.m. 2031-09-30.  
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 779 m<sup>2</sup>, varav 10 545 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 234 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 173 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt

### **Lägenhetsfördelning:**

47 st 1 r.o.k.  
79 st 2 r.o.k.  
44 st 3 r.o.k.  
15 st 4 r.o.k.  
3 st 5 r.o.k.  
0 st > 5 r.o.k.

### **Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

### **Utfört underhåll år**

Fönsterrenovering 20192020  
Fasadrenovering 20192021  
Elrenovering 20222023  
Relining av avloppsrör 2022  
Tvättutrustning tvättstuga 2025

### **Planerat underhåll år**

Se underhållsplanen

### **Föreningens ekonomi**

Årsavgifterna har under flera år höjts med 2 % årligen. Under 2023 och 2024 genomfördes större höjningar. Ytterligare justeringar kan bli aktuella, även om styrelsen arbetar för att begränsa behovet.

### **Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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**

Under året har föreningen bytt ut utrustningen i tvättstugan. De nya maskinerna förväntas på sikt bidra till lägre energiförbrukning.

Under slutet av året identifierades vissa brister i värmeanläggningen. Styrelsen arbetar för närvarande med åtgärdsplaner för att säkerställa stabil drift av värmesystemet. Som en del i detta arbete ser vi även över möjligheten att byta leverantör för service och underhåll av anläggningen.

Styrelsen har även inlett ett arbete med att se över föreningens garageavtal. Syftet är att skapa tydligare villkor och i större utsträckning kunna prioritera garageplatser för föreningens medlemmar.

Styrelsen fortsätter arbetet med att utveckla föreningens förvaltning och ekonomi i syfte att skapa en långsiktigt stabil och välskött bostadsrättsförening.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 170 st  
Överlåtelse under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 223 st  
Tillkommande medlemmar: 20 st  
Avgående medlemmar: 20 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 223 st

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	12 039	11 555	9 121	8 361	8 294
Resultat efter finansiella poster	-7 673	-7 365	-6 832	-7 788	-6 733
Soliditet (%)	40,7	42,4	42,9	43,5	44,2
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 072	1 102	819	732	720
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 329	773	619	635	661
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 777	12 608	12 628	11 887	11 926
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	224	225	219	301	193
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	49	36	31	35
Energikostnad/m <sup>2</sup> (kr)	279	274	255	332	228
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	311	296	171	71	57
Sparande/m <sup>2</sup> BOA+LOA (kr)	-67	-112	-90	-143	-33
Räntekänslighet (%)	11,0	11,4	15,4	16,2	16,6
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	86,0	77,0	79,0	78,0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 10 545 m<sup>2</sup> bostäder (varav 9 735 kvm upplåtna med bostadsrätt) och 1 234 m<sup>2</sup> lokaler (varav 1 057 m<sup>2</sup> garage).

### Uppllysning om årets förlust

Föreningen redovisar en förlust i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet.

Vi har även i år ett negativt resultat, men fortsätter att arbeta för en bättre ekonomisk balans. Som tidigare beskrivits har fastigheterna kommit ikapp tiden, och vi bör nu kunna anpassa framtida underhåll till den framtagna underhållsplanen. Det har tagit många år att komma ikapp, men nu är fastigheterna där, och vi avser amortera när vi säljer lägenheter, för att få en lägre belåningsgrad. Vi arbetar vidare på att få ner driftskostnaderna, och inriktar oss just nu på elen som är fortsatt dyr. Tvättstugans uppdatering är ett viktigt projekt, då stora elkostnader ligger där. Tvättstugan har många maskiner, och dessutom en del väldigt gamla torktumlare som drar stora kostnader.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 750 787	38 012 998	13 005 683	-84 236 793	-7 364 588	<b>86 168 087</b>
Upplåtelse av bostadsrätt	842 910	657 090				<b>1 500 000</b>
Stadseenlig avsättning yttre underhåll			3 048 000	-3 048 000		<b>0</b>
lanspråktagande yttre underhållsfond enl stämmobeslut			-271 043	271 043		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-7 364 588	7 364 588	<b>0</b>
Årets resultat					-7 672 856	<b>-7 672 856</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 593 697</b>	<b>38 670 088</b>	<b>15 782 640</b>	<b>-94 378 338</b>	<b>-7 672 856</b>	<b>79 995 231</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-94 378 338
årets resultat	-7 672 856
	<b>-102 051 194</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering fond för yttre underhåll enl stadgar	3 843 750
lanspråktagande av yttre underhållsfond	912 855
i ny räkning överföres	-106 807 799
	<b>-102 051 194</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	12 038 660	11 554 890
Övriga rörelseintäkter		157 094	99 306
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>12 195 754</b>	<b>11 654 196</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-519 865	-518 487
Planerat underhåll		-912 855	-271 043
Fastighetsavgift/skatt		-378 096	-358 540
Driftskostnader	4	-6 468 862	-6 434 689
Övriga externa kostnader	5	-1 531 800	-1 666 279
Personalkostnader	6	-347 272	-333 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 044 991	-5 888 495
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-16 203 741</b>	<b>-15 470 713</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 007 987</b>	<b>-3 816 517</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		767	1 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 665 635	-3 549 299
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 664 868</b>	<b>-3 548 070</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 672 855</b>	<b>-7 364 587</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 672 855</b>	<b>-7 364 587</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 672 856</b>	<b>-7 364 588</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	189 355 163	195 018 494
Inventarier	8	1 354 602	1 052 657
Pågående byggnation avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 709 765</b>	<b>196 071 151</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>190 709 765</b>	<b>196 071 151</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		120 000	6 943
Avgifts- och hyresfordringar		52 035	26 367
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel		12 581	12 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	454 997	422 796
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>639 613</b>	<b>468 447</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>5 591 907</b>	<b>6 583 915</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 231 520</b>	<b>7 052 362</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>196 941 285</b>	<b>203 123 513</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		127 593 697	126 750 787
Upplåtelseavgifter		38 670 088	38 012 998
Fond för yttre underhåll		15 782 640	13 005 683
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 046 425</b>	<b>177 769 468</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-94 378 338	-84 236 793
Årets resultat		-7 672 856	-7 364 588
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-102 051 194</b>	<b>-91 601 381</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 995 231</b>	<b>86 168 087</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	91 147 470	47 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>91 147 470</b>	<b>47 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	23 501 493	67 436 797
Leverantörsskulder		540 317	511 055
Övriga skulder		92 096	47 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 664 678	1 659 935
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 798 584</b>	<b>69 655 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>196 941 285</b>	<b>203 123 513</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-7 672 856	-7 364 588
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 044 991	5 888 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 627 865</b>	<b>-1 476 093</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-138 725	4 562
Förändring av kortfristiga fordringar		-32 441	-10 197
Förändring av leverantörsskulder		29 262	-180 467
Förändring av kortfristiga skulder		49 200	-239 359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 720 569</b>	<b>-1 901 554</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-683 606	-1 794 780
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-683 606</b>	<b>-1 794 780</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtna bostadsrätter		1 500 000	5 225 000
Upptagna/Amortering lån netto		-87 834	-175 668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 412 166</b>	<b>5 049 332</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-992 009</b>	<b>1 352 998</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 583 915	5 230 916
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 591 906</b>	<b>6 583 914</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 (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

#### Energikostnad/kvm (kr)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### 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.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	9 644 852	9 389 842
Elavgift bostad	453 437	309 446
Hyror bostäder	1 076 305	1 057 436
Hyror lokaler momspliktiga	34 764	34 224
Hyror lokaler	2 780	2 768
Hyror garage och parkering	424 239	396 581
Bredbandsintäkter	333 900	333 049
Öresutjämning	42	14
Avgift andrahandsupplåtelse	68 340	31 532
	<b>12 038 659</b>	<b>11 554 892</b>

### Not 3 Reparationer

	2025	2024
Hyreslägenheter	130 936	21 084
Gemensamma utrymmen	30 051	0
Tvättstuga	8 169	17 681
Sophantering/återvinning	13 056	0
Lås	20 098	35 390
VVS	80 707	4 295
Värmeanläggning/undercentral	45 679	197 145
Elinstallationer	15 563	35 502
Ventilationssystem	49 774	96 695
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	34 387	3 622
Fasad	9 544	49 870
Fönster	35 562	28 427
Mark/gård/utemiljö	18 099	0
Skador/klotter/skadegörelse	28 240	0
Brand-/säkerhetsinstallationer	1	28 777
	<b>519 866</b>	<b>518 488</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	160 035	142 519
Fastighetsskötsel beställning	218 818	240 607
Fastighetsskötsel gård beställning	414 667	346 536
Snöröjning/sandning	200 438	220 470
Städning entreprenad	312 873	335 036
Städning beställning	12 725	18 152
Bevakning	29 695	22 059
Brand- och skalskydd	3 866	3 742
Förbrukningsmateriel	15 466	17 267
Myndighetstillsyn	2 900	30 385
Övriga besiktningar	34 868	25 723
Obligatorisk ventilationskontroll	98 590	122 124
Försäkringsskador	0	35 803
Serviceavtal	48 807	32 958
El	2 632 657	2 651 557
Vatten och avlopp	653 874	572 456
Sophämtning/renhållning	217 977	225 723
Fastighetsförsäkring	213 688	196 293
Tomträttsavgäld	803 550	769 444
Kabel-TV	0	45 269
Bredband	367 784	334 810
Övrigt	25 584	45 755
	<b>6 468 862</b>	<b>6 434 688</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmateriel	6 553	4 179
Juridiska åtgärder	91 030	26 918
Inkassering avgift/hyra	8 946	9 799
Hysesförluster	2 137	0
Revisionsarvode extern revisor	122 471	109 897
Förvaltningsarvode entreprenad Storholmen	234 526	199 694
Beställda uppdrag/utredningar	961 090	1 035 572
Hysesförhandling	4 680	3 614
Avläsning mediaförbrukning	31 064	20 783
Konsult-/projektarvoden	0	107 678
Mäklarprovisioner	45 000	128 479
Bankkostnader	15 421	11 257
Porto och övriga kostnader	8 882	8 409
	<b>1 531 800</b>	<b>1 666 279</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Andra ersättningar</b>		
Arvode styrelse och internrevisor	281 952	281 976
	<b>281 952</b>	<b>281 976</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	65 320	51 204
	<b>65 320</b>	<b>51 204</b>
<b>Totala arvoden och sociala kostnader</b>	<b>347 272</b>	<b>333 180</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	246 926 059	239 038 445
Nyanskaffningar	332 454	1 794 780
Omklassificering	0	6 092 834
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>247 258 513</b>	<b>246 926 059</b>
Ingående avskrivningar	-51 907 566	-46 069 536
Årets avskrivningar enligt plan	-5 995 784	-5 838 030
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 903 350</b>	<b>-51 907 566</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 355 163</b>	<b>195 018 493</b>
Taxeringsvärde byggnader	170 300 000	119 667 000
Taxeringsvärde mark	65 926 000	75 380 000
	<b>236 226 000</b>	<b>195 047 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	231 000 000	190 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 226 000	5 047 000
	<b>236 226 000</b>	<b>195 047 000</b>

**Not 8 Inventarier**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 274 009	1 274 009
Inköp	351 152	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 625 161</b>	<b>1 274 009</b>
Ingående avskrivningar	-221 353	-170 888
Årets avskrivningar	-49 207	-50 465
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-270 560</b>	<b>-221 353</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 354 601</b>	<b>1 052 656</b>

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	6 092 835
Omklassificeringar	0	-6 092 835
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Försäkring	164 517	158 848
Kabel-TV	15 468	0
Tomträttsavgäld	207 225	198 775
Bredband/stadsnät	38 856	38 856
Övrigt	28 930	26 316
	<b>454 996</b>	<b>422 795</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2025-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2024-12-31</b>
Swedbank			0	16 594 358
Nordea	2,254	2026-08-20	16 501 493	16 501 493
Nordea	3,920	2026-03-18	7 000 000	7 000 000
Swedbank			0	17 340 946
Swedbank			0	17 000 000
Swedbank	3,13	2027-06-23	40 300 000	40 300 000
Swedbank--> Danske Bank	2,78	2029-08-25	33 847 470	0
Swedbank--> Danske Bank	2,60	2028-06-18	17 000 000	0
			<b>114 648 963</b>	<b>114 736 797</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			23 501 493	67 436 797

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 113 419 287 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**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	117 793 000	117 793 000
	<b>117 793 000</b>	<b>117 793 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränta	66 003	220 067
Avgifter och hyror	1 061 621	954 615
El	286 034	368 211
VA	108 422	95 309
Snöröjning	56 420	0
Övrigt	26 178	21 733
Uppbokat revisionsarvode	60 000	0
	<b>1 664 678</b>	<b>1 659 935</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har efter räkenskapsårets slut inte kännedom om några väsentliga händelser som påverkar föreningens resultat eller ställning.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-24

Vällingby

Elvir Husic  
Ordförande

Lennarth Peter Malm  
Ledamot

Lars Torbjörn Söder  
Ledamot

Fanny Christina Berzelius  
Ledamot

Joachim Alanen Schwartz  
Ledamot

Rakel Paulina Söder  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ELVIR HUSIC

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ritbrädet 1

Serienummer: aa8abddcf02382[...]1981886217149

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-04-27 08:21:28 UTC



## Fanny Christina Berzelius

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ritbrädet 1

Serienummer: 446297995d1bb2[...]4e0dac451d40c

IP: 78.82.xxx.xxx

2026-04-27 09:50:37 UTC



## PETER MALM

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ritbrädet 1

Serienummer: ec8f4dea2b712e[...]004e08abe33d4

IP: 78.82.xxx.xxx

2026-04-27 10:35:53 UTC



## JOACHIM ALANEN SCHWARTZ

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ritbrädet 1

Serienummer: d59dbc7f9aead2[...]997b3ed1005da

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-04-27 10:38:48 UTC



## RAKEL PAULINA SÖDER

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ritbrädet 1

Serienummer: ac49b0d2907ee1[...]d383b67749773

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-27 12:28:15 UTC



## LARS TORBJÖRN SÖDER

### Styrelseledamot

Serienummer: 6abf1790be15ca[...]095b56426aa70

IP: 78.82.xxx.xxx

2026-04-29 13:09:38 UTC



Penneo dokumentnyckel: R5MRD-2X2HN-41T0K-55RR6-0QQ5E-UM8TY

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Anna Margareta Elisabet Kleberg

### Extern Revisor

Serienummer: 4aed75b46b8f25[...]d43b5999312bc

IP: 217.119.xxx.xxx

2026-04-29 13:33:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.