

2024

ÅRSREDOVISNING

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 | 16 |

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Ritbrädet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Kassaflödesanalys.

Den omfattande renoveringar vi gjort de senaste åren börjar komma i mål. Våra fastigheter var eftersatta, och vi har jobbat ikapp intensivt. Det mesta har vi löst bra ekonomiskt, men de senaste två åren har kraftigt ökade kostnader och räntehöjning, gjort att vi under 2023 tvingades till större avgiftshöjningar. Vi tror oss dock ha klarat detta nu, och hoppas komma i god ekonomisk balans. Vi har nu en 50 års underhållsplan. Vi kommer att följa den för att hålla våra fastigheter i ordning. Elrenoveringen hade lite kvar när året var slut, men blir nu helt klar under våren 2024.

Föreningen har fortfarande hyresrätter som säljs eftersom dom sägs upp. Detta gör att vi avser börja amortera en del, för att få en lägre belåningsgrad.

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

| | |
|-------------------------|------------|
| Blenda Annika Qvarfordt | Ordförande |
| Elvir Husic | Ledamot |
| Lennarth Peter Malm | Ledamot |
| Lars Torbjörn Söder | Ledamot |
| Joachim Schwartz | Ledamot |
| Fanny Magnusson | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg Ordinarie Extern BDO Mälardalen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

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.

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 m², varav 10 545 m² utgör lägenhetsyta och 1234 m² 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 |
| El renovering | 2022-2023 |
| Relining av avloppsrör | 2022 |

Planerat underhåll

År

| | |
|------------|-------------------|
| Tvättstuga | Se underhållsplan |
|------------|-------------------|

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har under flera år höjts med 2 % varje nytt år. Under 2023 tvingades vi göra extra höjningar, men har under 2024 legat på en bra nivå.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

Den omfattande renoveringar vi gjort de senaste åren börjar komma i mål. Våra fastigheter var eftersatta, och vi har jobbat ikapp intensivt. Det mesta har vi löst bra ekonomiskt, men de senaste två åren har kraftigt ökade kostnader och räntehöjning, gjort att vi under 2023 tvingades till större avgiftshöjningar. Vi tror oss dock ha klarat detta nu, och hoppas komma i god ekonomisk balans. Vi har nu en 50 års underhållsplan. Vi kommer att följa den för att hålla våra fastigheter i ordning.

Elrenoveringen hade lite kvar när året var slut, men blir nu helt klar under våren 2024. Föreningen har fortfarande hyresrätter som säljs eftersom dom sägs upp. Detta gör att vi avser börja amortera en del, för att få en lägre belåningsgrad.

2024 har varit ett ganska bra år. Vi har en förbättrad ekonomi, och inga stora projekt. Vi har kunnat gå vidare med funderingar kring hur vi fortsätter sänka våra driftkostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 168 st
överlåtelse under året: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 225

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 223

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 11 555 | 9 121 | 8 361 | 8 294 | 8 251 |
| Resultat efter finansiella poster | -7 365 | -6 832 | -7 788 | -6 733 | -3 586 |
| Soliditet (%) | 42,4 | 42,9 | 43,5 | 44,2 | 45,7 |
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 1 102 | 819 | 732 | 720 | 674 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 773 | 619 | 635 | 661 | 1 081 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 12 608 | 12 628 | 11 887 | 11 926 | 11 644 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 225 | 219 | 301 | 193 | 107 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 49 | 36 | 31 | 35 | 24 |
| Energikostnad/m ² (kr) | 274 | 255 | 332 | 228 | 131 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 296 | 171 | 71 | 57 | 62 |
| Sparande/m ² BOA+LOA (kr) | -112 | -90 | -143 | -33 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 11,4 | 15,4 | 16,2 | 16,6 | 0,0 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 86,0 | 77,0 | 79,0 | 78,0 | 0,0 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 10 545 m² bostäder (varav 9 100 kvm upplåtna med bostadsrätt) och 1 234 m² lokaler (varav 1 057 m² garage).

Uppllysning om årets förlust

Föreningen redovisar en förlust i resultaträkningen för 2024. 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 | 124 398 493 | 35 140 292 | 9 255 822 | -73 654 829 | -6 832 103 | 88 307 675 |
| Upplåtelse av bostadsrätt | 2 352 294 | 2 872 706 | | | | 5 225 000 |
| Stadseenlig avsättning yttre underhåll | | | 3 805 250 | -3 805 250 | | 0 |
| lanspråktagande yttre underhållsfond enl stämmobeslut | | | -55 389 | 55 389 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -6 832 103 | 6 832 103 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -7 364 588 | -7 364 588 |
| Belopp vid årets utgång | 126 750 787 | 38 012 998 | 13 005 683 | -84 236 793 | -7 364 588 | 86 168 087 |

Förslag till behandling av redovisat resultat

Till föreningsstämman förfogande står följande medel (kronor):

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -84 236 793 |
| årets resultat | -7 364 588 |
| | -91 601 381 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|--------------------|
| reservering fond för yttre underhåll enl stadgar | 3 048 000 |
| lanspråktagande av yttre underhållsfond | -271 043 |
| i ny räkning överföres | -94 378 338 |
| | -91 601 381 |

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

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 11 554 890 | 9 121 473 |
| Övriga rörelseintäkter | | 99 306 | 619 052 |
| Summa rörelsens intäkter | | 11 654 196 | 9 740 525 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | -518 487 | -283 621 |
| Planerat underhåll | | -271 043 | -55 389 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -358 540 | -350 791 |
| Driftskostnader | 4 | -6 434 689 | -6 081 881 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -1 666 279 | -1 474 527 |
| Personalkostnader | 6 | -333 180 | -343 625 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 888 495 | -5 965 039 |
| Summa rörelsens kostnader | | -15 470 713 | -14 554 873 |
| Rörelseresultat | | -3 816 517 | -4 814 348 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 229 | 842 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 549 299 | -2 018 598 |
| Summa finansiella poster | | -3 548 070 | -2 017 756 |
| Resultat efter finansiella poster | | -7 364 587 | -6 832 104 |
| Resultat före skatt | | -7 364 587 | -6 832 104 |
| Årets resultat | | -7 364 588 | -6 832 103 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 195 018 494 | 192 968 909 |
| Inventarier | 8 | 1 052 657 | 1 103 122 |
| Pågående byggnation avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | 0 | 6 092 834 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 196 071 151 | 200 164 865 |
| Summa anläggningstillgångar | | 196 071 151 | 200 164 865 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 6 943 | 3 957 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 26 367 | 33 916 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | | 12 341 | 11 942 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 422 796 | 412 998 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 468 447 | 462 813 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 6 583 915 | 5 230 916 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 052 362 | 5 693 729 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 203 123 513 | 205 858 594 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 126 750 787 | 124 398 493 |
| Upplåtelseavgifter | | 38 012 998 | 35 140 292 |
| Fond för yttre underhåll | | 13 005 683 | 9 255 822 |
| Summa bundet eget kapital | | 177 769 468 | 168 794 607 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -84 236 793 | -73 654 829 |
| Årets resultat | | -7 364 588 | -6 832 103 |
| Summa fritt eget kapital | | -91 601 381 | -80 486 932 |
| Summa eget kapital | | 86 168 087 | 88 307 675 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 47 300 000 | 50 842 439 |
| Summa långfristiga skulder | | 47 300 000 | 50 842 439 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 67 436 797 | 64 070 026 |
| Leverantörsskulder | | 511 055 | 691 522 |
| Aktuella skatteskulder | | -324 896 | -321 860 |
| Övriga skulder | | 372 535 | 531 716 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 1 659 935 | 1 737 076 |
| Summa kortfristiga skulder | | 69 655 426 | 66 708 480 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 203 123 513 | 205 858 594 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -7 364 588 | -6 832 103 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 5 888 495 | 5 965 039 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -1 476 093 | -867 064 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 4 562 | -24 474 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -10 197 | -26 746 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -180 467 | -902 723 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -239 359 | -2 173 848 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -1 901 554 | -3 994 855 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -1 794 780 | -7 445 357 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 794 780 | -7 445 357 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upplåtna bostadsrätter | | 5 225 000 | 9 425 000 |
| Upptagna/Amortering lån netto | | -175 668 | 6 736 832 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 5 049 332 | 16 161 832 |
| Årets kassaflöde | | 1 352 998 | 4 721 620 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 5 230 916 | 509 296 |
| Likvida medel vid årets slut | | 6 583 914 | 5 230 916 |

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 upplåter 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

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

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Årsavgifter | 9 389 842 | 7 067 656 |
| Elavgift bostad | 309 446 | 57 766 |
| Hyror bostäder | 1 057 436 | 1 225 990 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 34 224 | 32 124 |
| Hyror lokaler | 2 768 | 2 732 |
| Hyror garage och parkering | 396 581 | 398 790 |
| Bredbandsintäkter | 333 049 | 331 950 |
| Övriga intäkter | 0 | 4 470 |
| Öresutjämning | 14 | -5 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 31 532 | 0 |
| | 11 554 892 | 9 121 473 |

Not 3 Reparationer

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Hyreslägenheter | 21 084 | 0 |
| Tvättstuga | 17 681 | 13 471 |
| Lås | 35 390 | 59 561 |
| VVS | 4 295 | 39 615 |
| Värmeanläggning/undercentral | 197 145 | 45 893 |
| Elinstallationer | 35 502 | 14 925 |
| Ventilationssystem | 96 695 | 22 465 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 3 622 | 0 |
| Fasad | 49 870 | 48 702 |
| Fönster | 28 427 | 24 497 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 8 153 |
| Vattenskador | 0 | 6 338 |
| Brand-/säkerhetsinstallationer | 28 777 | 0 |
| | 518 488 | 283 620 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 142 519 | 160 709 |
| Fastighetsskötsel beställning | 240 607 | 233 500 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 346 536 | 312 140 |
| Snöröjning/sandning | 220 470 | 381 897 |
| Städning entreprenad | 335 036 | 316 500 |
| Städning beställning | 18 152 | 44 415 |
| Bevakning | 22 059 | 13 006 |
| Brand- och skalskydd | 3 742 | 25 687 |
| Förbrukningsmateriel | 17 267 | 31 015 |
| Myndighetstillsyn | 30 385 | 0 |
| Övriga besiktningar | 25 723 | 45 224 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 122 124 | 0 |
| Försäkringsskador | 35 803 | 0 |
| Serviceavtal | 32 958 | 39 636 |
| El | 2 651 557 | 2 582 579 |
| Vatten och avlopp | 572 456 | 425 519 |
| Sophämtning/renhållning | 225 723 | 190 328 |
| Fastighetsförsäkring | 196 293 | 178 582 |
| Tomträttsavgäld | 769 444 | 736 050 |
| Kabel-TV | 45 269 | 45 617 |
| Bredband | 334 810 | 315 864 |
| Övrigt | 45 755 | 3 613 |
| | 6 434 688 | 6 081 881 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Förbrukningsmateriel | 4 179 | 7 699 |
| Juridiska åtgärder | 26 918 | 0 |
| Inkassering avgift/hyra | 9 799 | 14 591 |
| Revisionsarvode extern revisor | 109 897 | 73 769 |
| Inteckningar pantsättning | 0 | 140 375 |
| Förvaltningsarvode entreprenad Storholmen | 199 694 | 237 026 |
| Beställda uppdrag/utredningar | 1 035 572 | 438 976 |
| Hysesförhandling | 3 614 | 27 736 |
| Avläsning mediaförbrukning | 20 783 | 25 281 |
| Konsult-/projektarvoden | 107 678 | 300 699 |
| Mäklarprovisioner | 128 479 | 170 750 |
| Bankkostnader | 11 257 | 9 510 |
| Porto och övriga kostnader | 8 409 | 28 116 |
| | 1 666 279 | 1 474 528 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Andra ersättningar | | |
| Arvode styrelse och internrevisor | 281 976 | 281 958 |
| | 281 976 | 281 958 |
| Sociala kostnader | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 51 204 | 61 667 |
| | 51 204 | 61 667 |
| Totala arvoden och sociala kostnader | 333 180 | 343 625 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 239 038 445 | 231 120 222 |
| Nyanskaffningar | 1 794 780 | 6 387 292 |
| Omklassificering | 6 092 834 | 0 |
| Bortbokad aktivering från 2021 | 0 | 1 530 931 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 246 926 059 | 239 038 445 |
| Ingående avskrivningar | -46 069 536 | -40 154 957 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -5 838 030 | -5 914 579 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -51 907 566 | -46 069 536 |
| Utgående redovisat värde | 195 018 493 | 192 968 909 |
| Taxeringsvärde byggnader | 119 667 000 | 119 667 000 |
| Taxeringsvärde mark | 75 380 000 | 75 380 000 |

| | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| | 195 047 000 | 195 047 000 |
| Taxeringsvärde bostäder | 190 000 000 | 190 000 000 |
| Taxeringsvärde lokaler | 5 047 000 | 5 047 000 |
| | 195 047 000 | 195 047 000 |

Not 8 Inventarier

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 274 009 | 1 274 009 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 274 009 | 1 274 009 |
| Ingående avskrivningar | -170 888 | -120 428 |
| Årets avskrivningar | -50 465 | -50 460 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -221 353 | -170 888 |
| Utgående redovisat värde | 1 052 656 | 1 103 121 |

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 092 835 | 6 565 701 |
| Nyanskaffning | 0 | 5 914 426 |
| Omklassificeringar | -6 092 835 | -6 387 292 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 6 092 835 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 6 092 835 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring | 158 848 | 143 344 |
| Kabel-TV | 0 | 15 090 |
| Tomträttsavgäld | 198 775 | 190 350 |
| Bredband/stadsnät | 38 856 | 56 225 |
| Övrigt | 26 316 | 7 989 |
| | 422 795 | 412 998 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea>Swedbank | 3,10 | 2025-08-25 | 16 594 358 | 16 770 026 |
| Nordea | 4,58 | 2025-08-20 | 16 501 493 | 16 501 493 |
| Nordea | 4,54 | 2026-03-18 | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Swedbank | 2,85 | 2025-08-25 | 17 340 946 | 17 340 946 |
| Swedbank | 2,80 | 2025-06-18 | 17 000 000 | 17 000 000 |
| Swedbank | 3,13 | 2027-06-23 | 40 300 000 | 40 300 000 |
| | | | 114 736 797 | 114 912 465 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 67 436 797 | 67 436 797 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 113 858 457 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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 117 793 000 | 117 793 000 |
| | 117 793 000 | 117 793 000 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Ränta | 220 067 | 219 541 |
| Avgifter och hyror | 954 615 | 743 924 |
| El | 368 211 | 431 337 |
| VA | 95 309 | 89 883 |
| Snöröjning | 0 | 135 866 |
| Underhåll | 0 | 107 745 |
| Övrigt | 21 733 | 8 780 |
| | 1 659 935 | 1 737 076 |

Vällingby, 2025- -

Blenda Annika Qvarfordt
Ordförande

Lennarth Peter Malm
Ledamot

Lars Torbjörn Söder
Ledamot

Elvir Husic
Ledamot

Joachim Alanen Schwartz
Ledamot

Fanny Magnusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
BDO MÄLARDALEN AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 10:04

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman • 24.04.2025 09:56

DOCUMENT ID:

Bkl2iRvvJxx

ENVELOPE ID:

By2oCwwyll-Bkl2iRvvJxx

DOCUMENT NAME:

772_ÅR_för_signering_2024_250424_R1.pdf

18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. ELVIR HUSIC Redzepovic3@live.com | Signed Authenticated | 24.04.2025 09:59 24.04.2025 09:59 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1987/11/23) IP: 95.193.142.255 |
| 2. PETER MALM petermalm@gmail.com | Signed Authenticated | 24.04.2025 10:28 24.04.2025 10:10 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1953/12/28) IP: 83.226.240.16 |
| 3. Blenda Annika Qvarfordt blendahallen@gmail.com | Signed Authenticated | 24.04.2025 12:47 24.04.2025 12:46 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1957/10/05) IP: 95.193.65.199 |
| 4. JOACHIM ALANEN SCHWARTZ jschwartz95@outlook.com | Signed Authenticated | 24.04.2025 13:51 24.04.2025 13:35 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1995/05/10) IP: 104.28.31.62 |
| 5. Fanny Christina Magnusson magnussonfanny00@gmail.com | Signed Authenticated | 24.04.2025 16:47 24.04.2025 16:43 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1995/08/28) IP: 94.234.77.84 |
| 6. LARS TORBJÖRN SÖDER Torbjornsoder@outlook.com | Signed Authenticated | 25.04.2025 08:34 24.04.2025 10:00 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1949/10/16) IP: 78.82.120.180 |
| 7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se | Signed Authenticated | 25.04.2025 10:04 25.04.2025 09:40 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200 |

* 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.



GDPR



eIDAS



PDF

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ritbrädet 1
Org.nr. 769616-7076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ritbrädet 1 för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ritbrädet 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 10:04


SENT BY OWNER:
Mea-louise Hedman • 25.04.2025 10:01

DOCUMENT ID:
BJJU-aOkxx

ENVELOPE ID:
H1D8b6uJxx-BJJU-aOkxx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelser Brf Ritbrädet 1.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se |  Signed Authenticated | 25.04.2025 10:04 25.04.2025 10:03 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200 |

* 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.



GDPR



eIDAS



PDF