

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ritbrädet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

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

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

#### Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO Revisionsbyrå

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Ritbrädet 1          | 2009    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via el.

### Byggnadsår och ytor

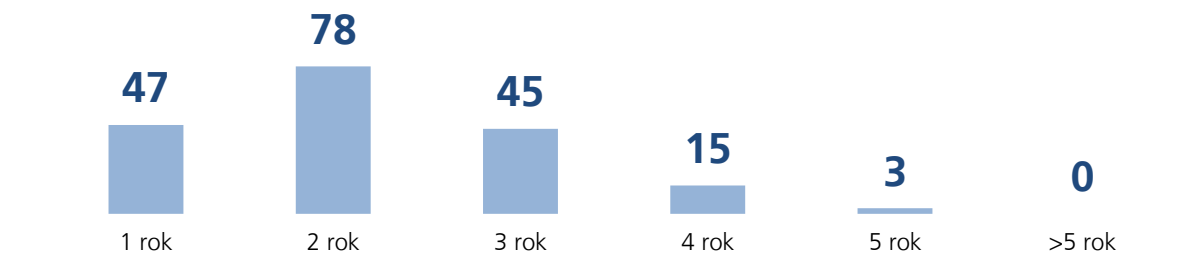
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 11 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 668 m<sup>2</sup>, varav 10 545 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 123 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll   | År          |
|--------------------|-------------|
| Fönsterrenovering  | 2019 - 2020 |
| Fasadrenovering    | 2019 - 2020 |
| Planerat underhåll | År          |
| El renovering      | 2022        |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

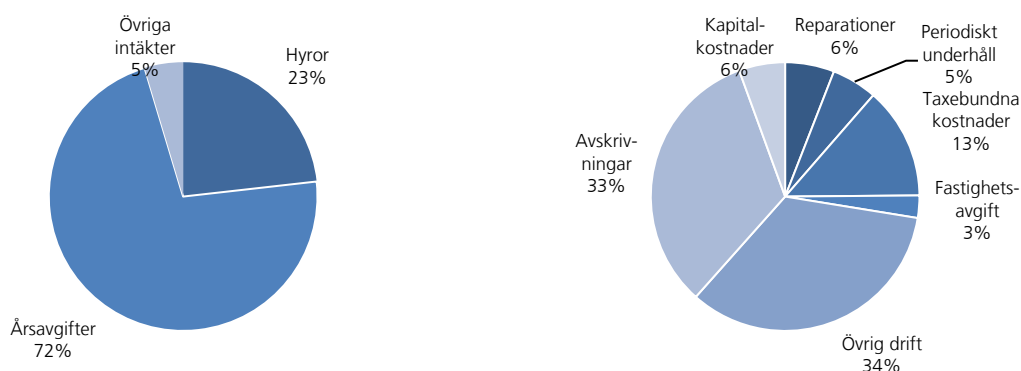
### Avtal

### Föreningens ekonomi

Föreningen har för avsikt att upprätta långtidsbudget i samarbete med den nya ekonomiska förvaltaren.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 fasad och fönsterrenovering. Arbetet kommer att avslutas under våren 2021.

Våra gårdar har varit eftersatta, och många tilläggsarbeten kommer till på vägen. Ventilationen går igenom igen med ny OVK, då vi även tvingats byta ut de gamla fläktarna. Det har varit ett mycket arbetssamt år för styrelsen. Byte av ekonomisk förvaltare har också blivit ett omfattande extra arbete.

Vi hoppas att saker skall falla på plats för ett lugnare 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 157 st  
Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 218  
Tillkommande medlemmar: 21  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 221

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 674    | 671    | 646    | 533    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 081  | 2 367  | 1 243  | 0      |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 11 644 | 9 997  | 10 104 | 10 342 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 107    | 148    | 127    | 0      |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 24     | 28     | 27     | 0      |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 62     | 82     | 91     | 0      |
| Soliditet (%)                            | 46     | 51     | 51     | 52     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -3 586 | -7 366 | -4 190 | -4 915 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 8 251  | 8 481  | 8 394  | 8 109  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 545 m<sup>2</sup> bostäder och 123 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 116 981 158                | 0                        | 0                                                                      | 116 981 158                |
| Upplåtelseavgifter             | 23 402 627                 | 0                        | 0                                                                      | 23 402 627                 |
| Fond för yttre underhåll       | 2 171 929                  | 2 171 929                | -2 171 929                                                             | 2 171 929                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>142 555 714</b>         | <b>2 171 929</b>         | <b>-2 171 929</b>                                                      | <b>142 555 714</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -48 463 983                | -2 171 929               | -5 193 701                                                             | -41 098 353                |
| Årets resultat                 | -3 585 747                 | -3 585 747               | 7 365 630                                                              | -7 365 630                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-52 049 730</b>         | <b>-5 757 676</b>        | <b>2 171 929</b>                                                       | <b>-48 463 983</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>90 505 984</b>          | <b>-3 585 747</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>94 091 731</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| årets resultat                                                     | -3 585 747         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -48 463 983        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -2 171 929         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-54 221 659</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                    |
|--------------------|
| 651 465            |
| <b>-53 570 194</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 8 251 267        | 8 481 362        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 57 473           | 1 133            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>8 308 740</b> | <b>8 482 495</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                    |                    |
|-------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -4 646 494         | -10 861 016        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -2 353 749         | -1 093 870         |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -329 663           | -304 449           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 899 179         | -2 716 823         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-11 229 084</b> | <b>-14 976 158</b> |

### RÖRELSERESULTAT

**-2 920 345**      **-6 493 663**

### FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 316             | 0               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -665 719        | -871 967        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-665 403</b> | <b>-871 967</b> |

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-3 585 747**      **-7 365 630**

### ÅRETS RESULTAT

**-3 585 747**      **-7 365 630**

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 170 665 067        | 173 848 680        |
| Pågående byggnation                           | Not 9  | 24 893 969         | 0                  |
| Inventarier                                   | Not 10 | 23 012             | 738 578            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>195 582 048</b> | <b>174 587 258</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>195 582 048</b> | <b>174 587 258</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 80 919             | 50 414             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 11 | 1 743 293          | 412 718            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 340 239            | 405 528            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 164 451</b>   | <b>868 660</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 482 162            | 9 771 042          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>482 162</b>     | <b>9 771 042</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 646 613</b>   | <b>10 639 702</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>198 228 662</b> | <b>185 226 960</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |        | 140 383 785        | 140 383 785        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13 | 2 171 929          | 2 171 929          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>142 555 714</b> | <b>142 555 714</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |        | -48 463 983        | -41 098 353        |
| Årets resultat                                 |        | -3 585 747         | -7 365 630         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |        | <b>-52 049 730</b> | <b>-48 463 983</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>90 505 984</b>  | <b>94 091 731</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14 | 68 226 301         | 88 576 969         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>68 226 301</b>  | <b>88 576 969</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14 | 35 350 668         | 350 668            |
| Leverantörsskulder                             |        | 3 408 920          | 84 749             |
| Skatteskulder                                  |        | 32 179             | 22 403             |
| Övriga skulder                                 |        | 23 630             | 16 677             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15 | 680 980            | 2 083 763          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>39 496 377</b>  | <b>2 558 260</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>198 228 662</b> | <b>185 226 960</b> |

# Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt BFNAR 2021:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar             | 2020  | 2019         |
|---------------------------|-------|--------------|
| Stomme och grund          | 52 år |              |
| Yttertak                  | 35år  |              |
| Fasad/balkonger           | 50 år |              |
| Fönster/dörrar och portar | 22 år |              |
| Stomkomplettering         | 10 år |              |
| Stamledningar             | 40 år |              |
| Värmesystem               | 42 år |              |
| Byggnad                   | 0     | 100 år       |
| Fastighetsförbättringar   | 0     | 50 och 20 år |
| Markanläggningar          | 0     | 20 år        |
| Inventarier               | 0     | 5 år         |
| Installationer            | 0     | 15 år        |



| <b>Not 2</b> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b>             | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | Årsavgifter                        | 5 994 949        | 5 965 429        |
|              | Hyror bostäder                     | 1 559 693        | 1 653 541        |
|              | Hyror lokaler momspliktiga         | 28 109           | 0                |
|              | Hyror lokaler                      | 2 100            | 27 100           |
|              | Hyror garage/parkering moms        | 0                | 113 309          |
|              | Hyror parkering moms               | 9 600            | 0                |
|              | Hyror garage moms                  | 57 269           | 1 300            |
|              | Hyror garage                       | 271 733          | 283 745          |
|              | Hyror förråd                       | 0                | 2 100            |
|              | Fastighetsskatt                    | 0                | 31 040           |
|              | Bredbandsintäkter                  | 327 660          | 333 330          |
|              | Övriga debiterade avgifter         | 0                | 35 376           |
|              | Överlåtelse                        | 0                | 18 420           |
|              | Pantsättning                       | 0                | 14 275           |
|              | Avgift andrahandsuthyrning         | 0                | 2 325            |
|              | Öresutjämning                      | 154              | 72               |
|              |                                    | <b>8 251 267</b> | <b>8 481 362</b> |
| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>      | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | Övriga intäkter                    | 57 473           | 1 133            |
|              |                                    | <b>57 473</b>    | <b>1 133</b>     |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 0                | 54 603           |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 57 182           | 0                |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0                | 200 562          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 76 797           | 0                |
|              | Snöröjning/sandning                | 0                | 115 132          |
|              | Städning entreprenad               | 20 295           | 139 975          |
|              | Städning enligt beställning        | 43 088           | 0                |
|              | Bevakning                          | 17 150           | 0                |
|              | Förbrukningsmateriel               | 10 125           | 3 059            |
|              | Störningsjour och larm             | 5 296            | 0                |
|              |                                    | <b>229 933</b>   | <b>513 332</b>   |

|                                        |                  |                   |
|----------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Reparationer</b>                    |                  |                   |
| Fastighet förbättringar                | 19 491           | 0                 |
| Hyreslägenheter                        | 0                | 316 508           |
| Gemensamma utrymmen                    | 1 629            | 248 144           |
| Tvättstuga                             | 16 485           | 0                 |
| Sophantering/återvinning               | 1 600            | 0                 |
| Entré/trapphus                         | 16 341           | 0                 |
| Lås                                    | 46 450           | 41 325            |
| Installationer                         | 0                | 108 286           |
| VVS                                    | 53 454           | 0                 |
| Värmeanläggning/undercentral           | 133 732          | 0                 |
| Elinstallationer                       | 162 005          | 0                 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 23 804           | 0                 |
| Bredband                               | 6 000            | 0                 |
| Fasad                                  | 30 000           | 0                 |
| Fönster                                | 30 000           | 0                 |
| Mark/gård/utemiljö                     | 23 250           | 0                 |
| Skador/klotter/skadegörelse            | 133 534          | 0                 |
| Vattenskada                            | 10 530           | 0                 |
|                                        | <b>708 305</b>   | <b>714 264</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                   |
| Hyreslägenheter                        | 158 296          | 285 934           |
| Gemensamma utrymmen                    | 166 563          | 680 523           |
| Entré/trapphus                         | 5 600            | 0                 |
| Installationer                         | 0                | 3 579 632         |
| VVS                                    | 134 898          | 0                 |
| Elinstallationer                       | 19 545           | 0                 |
| Huskropp utvändigt                     | 0                | 1 390 063         |
| Tak                                    | 166 563          | 0                 |
| Garage/parkering                       | 0                | 15 612            |
|                                        | <b>651 465</b>   | <b>5 951 763</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                   |
| El                                     | 1 138 137        | 1 577 206         |
| Vatten                                 | 252 717          | 294 749           |
| Sophämtning/renhållning                | 213 409          | 282 797           |
|                                        | <b>1 604 263</b> | <b>2 154 752</b>  |
| <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                   |
| Försäkring                             | 173 597          | 172 623           |
| Tomträttsavgäld                        | 605 900          | 605 900           |
| Kabel-TV                               | 49 841           | 49 039            |
| Bredband                               | 303 988          | 302 422           |
| Övriga fastighetskostnader             | 0                | 87 493            |
|                                        | <b>1 133 326</b> | <b>1 217 478</b>  |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>319 202</b>   | <b>309 426</b>    |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>4 646 494</b> | <b>10 861 016</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
|              | Kreditupplysning                         | 4 900            | 0                |
|              | Tele- och datakommunikation              | 4 387            | 6 220            |
|              | Juridiska åtgärder                       | 80 368           | 0                |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 21 081           | 26 118           |
|              | Hyresförluster                           | 43 186           | 0                |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 38 594           | 33 608           |
|              | Föreningskostnader                       | 17 476           | 23 304           |
|              | Styrelseomkostnader                      | 1 925            | 3 367            |
|              | Förvaltningsarvode                       | 995 233          | 689 253          |
|              | Förvaltningsarvoden övriga               | 0                | 5 616            |
|              | Administration                           | 329 942          | 14 414           |
|              | Konsultarvode                            | 816 657          | 285 477          |
|              | Övriga driftskostnader                   | 0                | 6 494            |
|              |                                          | <b>2 353 749</b> | <b>1 093 870</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                  |                  |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                  |                  |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                  |                  |
|              | Styrelse och internrevisor               | 266 297          | 244 375          |
|              | Sociala kostnader                        | 63 366           | 60 074           |
|              |                                          | <b>329 663</b>   | <b>304 449</b>   |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | Byggnad                                  | 0                | 1 743 868        |
|              | Stomme och grund                         | 2 655 379        | 0                |
|              | Yttertak                                 | 197 871          | 0                |
|              | Fasader/balkonger                        | 60 019           | 0                |
|              | Fönster/dörrar och portar                | 124 796          | 0                |
|              | Stomkomplettering förening               | 316 309          | 0                |
|              | Stamledningar VA                         | 197 957          | 0                |
|              | Värmesystem                              | 296 836          | 0                |
|              | Förbättringar                            | 0                | 797 983          |
|              | Markanläggning                           | 45 159           | 0                |
|              | Markinventarier                          | 0                | 45 159           |
|              | Inventarier                              | 4 854            | 4 854            |
|              | Installationer                           | 0                | 124 959          |
|              |                                          | <b>3 899 179</b> | <b>2 716 823</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---------------|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 196 666 330        | 196 666 330        |
|               | Nyanskaffningar                                | 1 410 300          | 0                  |
|               | Omklassificering från inventarier              | 1 873 442          |                    |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>199 950 072</b> | <b>196 666 330</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -22 817 650        | -20 230 640        |
|               | Utrangering                                    | -1 410 300         |                    |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -3 894 325         | -2 857 010         |
|               | Omklassificering från inventarier              | -1 162 730         |                    |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-29 285 005</b> | <b>-22 817 650</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>170 665 067</b> | <b>173 848 680</b> |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 97 675 000         | 97 675 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 65 380 000         | 65 380 000         |
|               |                                                | <b>163 055 000</b> | <b>163 055 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|               | Bostäder                                       | 158 000 000        | 158 000 000        |
|               | Lokaler                                        | 5 055 000          | 5 055 000          |
|               |                                                | <b>163 055 000</b> | <b>163 055 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                     | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Pågående om- och tillbyggnad                   | 24 893 969         | 0                  |
|               |                                                | <b>24 893 969</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 2 007 174          | 2 007 174          |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | Omklassificering från inventarier              | -1 873 442         |                    |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>133 732</b>     | <b>2 007 174</b>   |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -1 268 596         | -1 138 783         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -4 854             | -129 813           |
|               | Omklassificering till bygg och mark            | 1 162 730          | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-110 720</b>    | <b>-1 268 596</b>  |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>23 012</b>      | <b>738 578</b>     |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto                                             | 50 204            | 48 181            |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 802 586           | 0                 |
|               | Fordringar                                              | 219 704           | 320 504           |
|               | Fordringar kreditfakturor                               | 670 799           | 44 033            |
|               |                                                         | <b>1 743 293</b>  | <b>412 718</b>    |
| <b>Not 12</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Försäkring                                              | 119 924           | 0                 |
|               | Kabel-TV                                                | 12 502            | 0                 |
|               | Försäkring                                              | 0                 | 133 623           |
|               | Tomträttsavgäld                                         | 151 475           | 151 475           |
|               | Ekonomisk förvaltning                                   | 0                 | 52 131            |
|               | Bredband/stadsnät                                       | 56 338            | 55 850            |
|               | Övrigt                                                  | 0                 | 12 449            |
|               |                                                         | <b>340 239</b>    | <b>405 528</b>    |
| <b>Not 13</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                         | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                        | 2 171 929         | 0                 |
|               | Reservering enligt stadgar                              | 2 171 929         | 2 171 929         |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                         | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                          | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                     | -2 171 929        | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>2 171 929</b>  | <b>2 171 929</b>  |

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nordea                                         | 0,580 %                         | 17 297 030                   | 0                            | 2023-08-16                       |
| Nordea                                         | 0,450 %                         | 17 340 946                   | 0                            | 2022-08-17                       |
| Danske Bank                                    | 0,650 %                         | 16 938 993                   | 17 113 993                   | 2023-08-31                       |
| Danske Bank                                    | 0,000 %                         | 0                            | 20 000 000                   | Löst                             |
| Danske Bank                                    | 0,520 %                         | 17 000 000                   | 17 000 000                   | 2022-08-01                       |
| Nordea                                         | 0,303 %                         | 15 000 000                   | 0                            | 2021-06-17                       |
| Nordea                                         | 0,500 %                         | 20 000 000                   | 0                            | 2021-06-17                       |
| Stadshypotek                                   | 1,100 %                         | 0                            | 17 466 505                   | Löst                             |
| Stadshypotek                                   | 1,150 %                         | 0                            | 17 347 139                   | Löst                             |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>103 576 969</b>           | <b>88 927 637</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -35 350 668                  | -350 668                     |                                  |
|                                                |                                 | <b>68 226 301</b>            | <b>88 576 969</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 101 823 629 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.

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | El                                                  | 147 505           | 0                 |
|               | Ränta                                               | 35 048            | 58 944            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 498 427           | 450 719           |
|               | El                                                  | 0                 | 145 464           |
|               | Fasad och fönsterrenovering                         | 0                 | 1 129 747         |
|               | Övriga kostnader                                    | 0                 | 298 889           |
|               |                                                     | <b>680 980</b>    | <b>2 083 763</b>  |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under den första delen av 2021 kommer fasadrenoveringen förhoppningsvis att bli färdig hela vägen. Föreningen har också bytt till ny ekonomisk förvaltare för det nya året.

---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄLLINGBY den / 2021

Blenda Annika Qvarfordt  
Vice ordförande

Paulina Elzbieta Bartkowiak  
Ledamot

Marina Vladislavna Ignatushchenko  
Ledamot

Helena Rebecka Kågestedt  
Ledamot

Lennarth Peter Malm  
Ledamot

Lars Torbjörn Söder  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Margareta Kleberg  
Extern revisor



## Verification

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Transaction ID | H17Y9kNRd-rJx7tcyNR_                  |
| Document       | Årsredovisning Brf Ritbrädet 2020.pdf |
| Pages          | 16                                    |
| Sent by        | Mea-louise Hedman                     |

## Signing parties

|                              |                                  |              |                        |
|------------------------------|----------------------------------|--------------|------------------------|
| <b>Torbjörn Söder</b>        | torbjorn.soder@filadelfia.nu     | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| <b>Annika Qvarfordt</b>      | blendahallen@gmail.com           | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| <b>Helena Kagestedt</b>      | helenakgs3@gmail.com             | Action: Sign | Method: Email          |
| <b>Marina Ignatushchenko</b> | rimanochka@hotmail.com           | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| <b>Paulina Bartkowiak</b>    | paulina.bartkowiak1988@gmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| <b>Peter Malm</b>            | peterlmalm@gmail.com             | Action: Sign | Method: Swedish BankID |

## Activity log

### E-mail invitation sent to torbjorn.soder@filadelfia.nu

2021-07-20 08:23:21 CEST,

### E-mail invitation sent to blendahallen@gmail.com

2021-07-20 08:23:21 CEST,

### E-mail invitation sent to paulina.bartkowiak1988@gmail.com

2021-07-20 08:23:21 CEST,

### E-mail invitation sent to rimanochka@hotmail.com

2021-07-20 08:23:21 CEST,

### E-mail invitation sent to helenakgs3@gmail.com

2021-07-20 08:23:21 CEST,

### E-mail invitation sent to peterlmalm@gmail.com

2021-07-20 08:23:21 CEST,

### Clicked invitation link Torbjörn Söder

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; Nokia 6.1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.120  
Mobile Safari/537.36,2021-07-20 08:55:52 CEST,IP address: 78.82.113.194

### Clicked invitation link Annika Qvarfordt

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G996B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.164  
Mobile Safari/537.36,2021-07-20 09:29:30 CEST,IP address: 83.185.44.117

### Document signed by Blenda Annika Qvarfordt

Birth date: 05/10/1957,2021-07-20 09:31:10 CEST,

---

**Clicked invitation link Marina Ignatushchenko**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_6 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)  
Version/14.1.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-07-20 14:02:40 CEST,IP address: 83.185.32.203

---

**Document signed by Marina Vladislavna Ignatushchenko**

Birth date: 18/05/1971,2021-07-20 14:08:25 CEST,

---

**Document signed by TORBJÖRN SÖDER**

Birth date: 16/10/1949,2021-07-20 17:27:33 CEST,

---

**Clicked invitation link Helena Kagestedt**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_6 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)  
Version/14.1.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-07-20 18:59:26 CEST,IP address: 78.82.119.61

---

**Document signed by Helena Kagestedt**

2021-07-20 18:59:56 CEST,IP address: 78.82.119.61

helenakgs3@gmail.com

---

**Clicked invitation link Peter Malm**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 7.0; FRD-L09) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.120  
Mobile Safari/537.36,2021-07-21 11:32:52 CEST,IP address: 84.216.129.80

---

**Document signed by PETER MALM**

Birth date: 28/12/1953,2021-07-21 12:45:01 CEST,

---

**E-mail invitation sent to paulina.bartkowiak1988@gmail.com**

2021-07-22 09:23:54 CEST,

---

**E-mail invitation sent to paulina.bartkowiak1988@gmail.com**

2021-07-22 09:24:04 CEST,

---

**Clicked invitation link Paulina Bartkowiak**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90  
Safari/537.36,2021-07-22 13:37:28 CEST,IP address: 165.225.192.81

---

**Document signed by Paulina Elzbieta Bartkowiak**

Birth date: 28/10/1988,2021-07-22 13:44:03 CEST,

---

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



H17Y9kNRd-rJx7tcyNR\_