

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

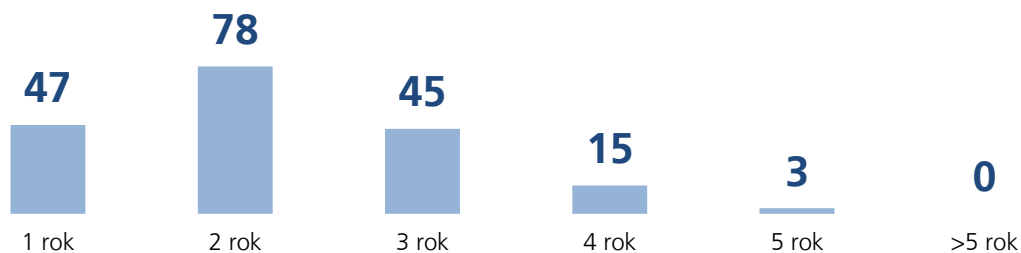
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 11 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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.

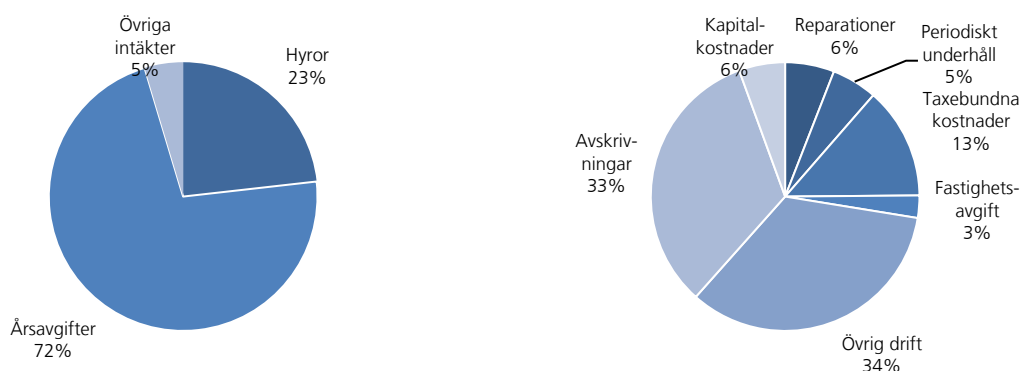
Avtal

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 arbetsamt 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 ² bostadsrättsyta	674	671	646	533
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 081	2 367	1 243	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 644	9 997	10 104	10 342
Elkostnad/m ² totalyta	107	148	127	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	28	27	0
Kapitalkostnader/m ² 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 m² bostäder och 123 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital	142 555 714	2 171 929	-2 171 929	142 555 714
Fritt eget kapital				
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
S:a ansamlad förlust	-52 049 730	-5 757 676	2 171 929	-48 463 983
S:a eget kapital	90 505 984	-3 585 747	0	94 091 731

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
summa balanserat resultat	-54 221 659

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

651 465
-53 570 194

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 251 267	8 481 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 473	1 133
Summa rörelseintäkter		8 308 740	8 482 495
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
Summa rörelsekostnader		-11 229 084	-14 976 158
RÖRELSERESULTAT		-2 920 345	-6 493 663
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		316	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 719	-871 967
Summa finansiella poster		-665 403	-871 967
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
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa materiella anläggningstillgångar		195 582 048	174 587 258
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		195 582 048	174 587 258
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		2 164 451	868 660
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		482 162	9 771 042
Summa kassa och bank		482 162	9 771 042
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 646 613	10 639 702
SUMMA TILLGÅNGAR		198 228 662	185 226 960

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 383 785	140 383 785
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 171 929	2 171 929
Summa bundet eget kapital		142 555 714	142 555 714
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-48 463 983	-41 098 353
Årets resultat		-3 585 747	-7 365 630
Summa fritt eget kapital		-52 049 730	-48 463 983
SUMMA EGET KAPITAL		90 505 984	94 091 731
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	68 226 301	88 576 969
Summa långfristiga skulder		68 226 301	88 576 969
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		39 496 377	2 558 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 228 662	185 226 960

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	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
	Fastighetskatt	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
		8 251 267	8 481 362
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	57 473	1 133
		57 473	1 133
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	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
		229 933	513 332

Reparationer		
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
	708 305	714 264
Periodiskt underhåll		
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
	651 465	5 951 763
Taxebundna kostnader		
El	1 138 137	1 577 206
Vatten	252 717	294 749
Sophämtning/renhållning	213 409	282 797
	1 604 263	2 154 752
Övriga driftkostnader		
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
	1 133 326	1 217 478
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	319 202	309 426
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 646 494	10 861 016

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 900	0
	Tele- och datakommunikation	4 387	6 220
	Juridiska åtgärder	80 368	0
	Inkassering avgift/hyra	21 081	26 118
	Hysesförluster	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
		2 353 749	1 093 870
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	266 297	244 375
	Sociala kostnader	63 366	60 074
		329 663	304 449
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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
		3 899 179	2 716 823

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

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	50 204	48 181
	Klientmedel hos SBC	802 586	0
	Fordringar	219 704	320 504
	Fordringar kreditfakturer	670 799	44 033
		1 743 293	412 718
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	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
		340 239	405 528
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	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
	Vid årets slut	2 171 929	2 171 929

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
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
Summa skulder till kreditinstitut		103 576 969	88 927 637	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 350 668	-350 668	
		68 226 301	88 576 969	

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.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
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
	680 980	2 083 763

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 Kägestedt
Ledamot

Lennarth Peter Malm
Ledamot

Lars Torbjörn Söder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Margareta Kleberg
Extern revisor