



# *Årsredovisning*

Brf Ritlaget 3

Kalenderåret 2018

Org Nr: 769619-4575

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Org.nr: 769619-4575

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Upplagsbordet 3 och Ritningen 3 med tomträtt i Stockholms Kommun sedan maj 2010.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                        | Antal | Kvm   |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter                 | 96    | 5 006 |
| Hysesrätter                   | 20    | 959   |
| Övernattningsslgh             | 1     | 23    |
| Lokaler                       | 2     | 116   |
| Förråd                        | 1     | 6     |
| Parkeringar och garageplatser | 3     | 0     |

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1966.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Utbyte och installation av armaturer med LED i tvättstugan och källarutrymmen i samtliga fastigheter.

Tvättstugan, byte av tre stycken torkskåp.

Rensning av ventilationskanaler.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Nytt serviceavtal tecknat med Evepe för bergvärme.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt  | Byggnadsdel | Åtgärd                                                                                      |
|-----------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019      | Relining    | Relining av dagvattenrör                                                                    |
| 2019      | Deklaration | Energideklaration                                                                           |
| 2019      | Hiss        | Byte av hisslinor, Vittangigatan 20                                                         |
| 2019-2020 | Fönster     | Projekt avseende byte av fönster har påbörjats                                              |
| 2019      | Lås         | Uppgradering av Aptus systemet (porttelefoni, dörrar med bricka & bokning till tvättstugan. |

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt  | Byggnadsdel     | Åtgärd                                                  |
|-----------|-----------------|---------------------------------------------------------|
| 2017      | Trapphus        | Ny Armatur med LED.                                     |
| 2015      | Avloppsror      | Stamspolning.                                           |
| 2015      | Skyddsrum       | Renovering av skyddsrum och utrustning.                 |
| 2014      | Tak             | Ny takpapp och spolning dagvattenrör.                   |
| 2014      | Värme           | Installation av bergvärme med värmepump.                |
| 2010-2012 | Hiss & fönster  | Renovering hissar i nr 10 & 16, målning av fönster.     |
| 2003-2006 | Fasaden         | Putsad.                                                 |
| 2005      | El              | Moderniserade elinstallationer till och i lägenheterna. |
| 2005      | Badrum          | Nya yt- och tätskikt.                                   |
| 2005      | Vatten & Avlopp | Stambyte.                                               |

### Övriga väsentliga händelser

Årsavgifterna kommer att höjas med 5 % från och med 2019-01-01.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem       | Roll            |
|----------------------|-----------------|
| Mia Salonen          | Ordförande      |
| Jonas Hansson        | Vice ordförande |
| Linus Nylén          | Ledamot         |
| Maryam Ashja         | Ledamot         |
| Hans Patrik Härneman | Ledamot         |
| Jakob Nilsson        | Suppleant       |
| Jens Langvad         | Suppleant       |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Hansson, Linus Nylén, Patrik Härneman och Jakob Nilsson. Maryam Ashja avgick vid årsskiftet 2018/2019.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten inklusive årsstämma.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mia Salonen, Jonas Hansson, Linus Nylén & Patrik Härneman. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Borevision AB

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

Valberedningen består av Carola Kunze, Annika Strid och Ronny Svensson.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes tillsammans med Driftia 2018-11-15.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 129 (131) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 9 (13) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparent väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal                                        | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 704   | 698   | 676   | 653   | 640   |
| Totala Intäkter kr/kvm                           | 826   | 824   | 830   | 835   | 836   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 187   | 226   | 259   | 243   | 71    |
| Belåning, kr/kvm                                 | 3 874 | 3 977 | 5 254 | 6 385 | 6 444 |
| Räntekänslighet                                  | 7%    | 7%    | 9%    | 12%   | 12%   |
| Drift och underhåll kr/kvm                       | 559   | 505   | 460   | 445   | 525   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 193   | 167   | 162   | 138   | 189   |

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal                  | 2018   | 2017  | 2016  | 2015  | 2014   |
|-----------------------------------|--------|-------|-------|-------|--------|
| Nettoomsättning                   | 5 045  | 5 032 | 5 069 | 5 101 | 5 108  |
| Resultat efter finansiella poster | -1 015 | -545  | -304  | -417  | -1 377 |
| Soliditet                         | 76%    | 76%   | 69%   | 62%   | 62%    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                                         |   |                   |
|-----------------------------------------|---|-------------------|
| Rörelseintäkter                         |   | 5 045 495         |
| Rörelsekostnader                        | - | 5 799 527         |
| Finansiella poster                      | - | 260 763           |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>-1 014 796</b> |
| Planerat underhåll                      | + | 292 699           |
| Avskrivningar                           | + | 1 864 833         |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>1 142 736</b>  |
| <b>Årets sparande per kvm total vta</b> |   | <b>187</b>        |

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 65 571 342 | 18 377 977              | 985 979          | -6 195 746             | -544 886          |
| Reservering till fond 2018   |            |                         | 0                | 0                      |                   |
| Reservering till fond 2017   |            |                         | 213 000          | -213 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond 2018 |            |                         | 0                | 0                      |                   |
| Ianspråktagande av fond 2017 |            |                         |                  | 0                      |                   |
| Balanserat i ny räkning      |            |                         |                  | -544 886               | 544 886           |
| Årets resultat               |            |                         |                  |                        | -1 014 796        |
| Belopp vid årets slut        | 65 571 342 | 18 377 977              | 1 198 979        | -6 953 633             | -1 014 796        |

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 953 633        |
| Årets resultat      | -1 014 796        |
|                     | <b>-7 968 429</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Reservering till underhållsfond   | 213 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 0                 |
| Balanserat resultat               | -8 181 429        |
|                                   | <b>-7 968 429</b> |

Ytterligare upplysningar Beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 5 045 495                        | 5 032 473                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -3 414 586                       | -3 086 459                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -66 521                          | -119 250                         |
| Planerat underhåll                                |       | -292 699                         | -62 438                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -160 888                         | -155 246                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 864 833                       | -1 865 019                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -5 799 527                       | -5 288 412                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-754 033</b>                  | <b>-255 939</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 1 297                            | 1 891                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -262 060                         | -290 839                         |
| Summa finansiella poster                          |       | -260 763                         | -288 948                         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 014 796</b>                | <b>-544 886</b>                  |

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

99 099 051

100 963 884

99 099 051

100 963 884

Summa anläggningstillgångar

99 099 051

100 963 884

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

17 132

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 547 529

2 316 728

Placeringskonto HSB Stockholm

8 924

8 915

Övriga fordringar

Not 8

2

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

269 183

248 005

2 825 638

2 590 780

Summa omsättningstillgångar

2 825 638

2 590 780

**Summa tillgångar****101 924 689****103 554 664**

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

*Bundet eget kapital*

Insatser

65 571 342

65 571 342

Upplåtelseavgifter

18 377 977

18 377 977

Yttre underhållsfond

1 198 979

985 979

85 148 298

84 935 298

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-6 953 633

-6 195 746

Årets resultat

-1 014 796

-544 886

-7 968 429

-6 740 633

Summa eget kapital

77 179 869

78 194 665

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

23 033 260

23 700 000

23 033 260

23 700 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

639 300

600 000

Leverantörsskulder

276 798

226 554

Skatteskulder

10 227

19 501

Övriga skulder

Not 13

24 126

20 524

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

761 109

793 420

1 711 560

1 659 999

Summa skulder

24 744 820

25 359 999

**Summa eget kapital och skulder****101 924 689****103 554 664**

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

|                                                          | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -1 014 796                       | -544 886                         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 1 864 833                        | 1 865 019                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 850 037                          | 1 320 133                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -4 048                           | -34 991                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 12 261                           | 209 510                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 858 250                          | 1 494 651                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                                | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -627 440                         | -7 799 796                       |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 0                                | 6 860 000                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -627 440                         | -939 796                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>230 810</b>                   | <b>554 855</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>2 325 643</b>                 | <b>1 770 788</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 556 453</b>                 | <b>2 325 643</b>                 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,68 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 3 524 652                        | 3 496 461                        |
|              | Hyror                                             | 1 513 694                        | 1 470 178                        |
|              | Bredband                                          | 2 160                            | 2 160                            |
|              | Övriga intäkter                                   | 41 049                           | 65 144                           |
|              | Bruttoomsättning                                  | 5 081 555                        | 5 033 943                        |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -36 060                          | -1 470                           |
|              |                                                   | <b>5 045 495</b>                 | <b>5 032 473</b>                 |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 429 186                          | 400 534                          |
|              | Reparationer                                      | 626 658                          | 488 689                          |
|              | El                                                | 1 051 171                        | 886 213                          |
|              | Vatten                                            | 130 621                          | 132 571                          |
|              | Sophämtning                                       | 209 227                          | 190 938                          |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 112 999                          | 93 126                           |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 104 927                          | 104 356                          |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 169 157                          | 167 317                          |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 210 975                          | 231 435                          |
|              | Tomträttsavgäld                                   | 344 108                          | 344 000                          |
|              | Övriga driftkostnader                             | 25 557                           | 47 280                           |
|              |                                                   | <b>3 414 586</b>                 | <b>3 086 459</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 3 448                            | 3 289                            |
|              | Administrationskostnader                          | 40 293                           | 18 409                           |
|              | Extern revision                                   | 15 750                           | 15 438                           |
|              | Konsultkostnader                                  | 0                                | 78 500                           |
|              | Medlemsavgifter                                   | 7 030                            | 3 614                            |
|              |                                                   | <b>66 521</b>                    | <b>119 250</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
|              | Arvode styrelse                                   | 118 000                          | 108 000                          |
|              | Övriga arvoden                                    | 4 423                            | 4 423                            |
|              | Sociala avgifter                                  | 38 465                           | 35 323                           |
|              | Övriga personalkostnader                          | 0                                | 7 500                            |
|              |                                                   | <b>160 888</b>                   | <b>155 246</b>                   |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 1 136                            | 1 434                            |
|              | Ränteintäkter HSB placeringskonto                 | 9                                | 9                                |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 152                              | 448                              |
|              |                                                   | <b>1 297</b>                     | <b>1 891</b>                     |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 261 928                          | 290 839                          |
|              | Övriga räntekostnader                             | 132                              | 0                                |
|              |                                                   | <b>262 060</b>                   | <b>290 839</b>                   |

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

| Noter  |                                                                                                                                             | 2018-12-31  | 2017-12-31     |               |                     |                |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Not 7  | Byggnader                                                                                                                                   |             |                |               |                     |                |
|        | Akkumulerade anskaffningsvärden                                                                                                             |             |                |               |                     |                |
|        | Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 110 609 122 | 110 609 122    |               |                     |                |
|        | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | 110 609 122 | 110 609 122    |               |                     |                |
|        | Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -9 645 238  | -7 780 219     |               |                     |                |
|        | Årets avskrivningar                                                                                                                         | -1 864 833  | -1 865 019     |               |                     |                |
|        | Utgående ackumulerade avskrivningar                                                                                                         | -11 510 071 | -9 645 238     |               |                     |                |
|        | Utgående bokfört värde                                                                                                                      | 99 099 051  | 100 963 884    |               |                     |                |
|        | Taxeringsvärde                                                                                                                              |             |                |               |                     |                |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 53 200 000  | 53 200 000     |               |                     |                |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 1 070 000   | 1 070 000      |               |                     |                |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 29 600 000  | 29 600 000     |               |                     |                |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 205 000     | 205 000        |               |                     |                |
|        | Summa taxeringsvärde                                                                                                                        | 84 075 000  | 84 075 000     |               |                     |                |
| Not 8  | Övriga kortfristiga fordringar                                                                                                              |             |                |               |                     |                |
|        | Skattekonto                                                                                                                                 | 2           | 0              |               |                     |                |
|        |                                                                                                                                             | 2           | 0              |               |                     |                |
| Not 9  | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                                                                                |             |                |               |                     |                |
|        | Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 269 183     | 248 005        |               |                     |                |
|        |                                                                                                                                             | 269 183     | 248 005        |               |                     |                |
|        | Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |             |                |               |                     |                |
| Not 10 | Förändring av eget kapital                                                                                                                  |             |                |               |                     |                |
|        |                                                                                                                                             | Insatser    | Uppl. avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|        | Belopp vid årets ingång                                                                                                                     | 65 571 342  | 18 377 977     | 985 979       | -6 195 746          | -544 886       |
|        | Resultatdisposition                                                                                                                         |             |                | 213 000       | -757 886            | 544 886        |
|        | Årets resultat                                                                                                                              |             |                |               |                     | -1 014 796     |
|        | Belopp vid årets slut                                                                                                                       | 65 571 342  | 18 377 977     | 1 198 979     | -6 953 633          | -1 014 796     |

dy

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

| Noter  |                                                                                                                                                                            | 2018-12-31 | 2017-12-31 |               |            |                      |            |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------|------------|----------------------|------------|
| Not 11 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                |            |            |               |            |                      |            |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                               | Lånenummer | Ränta      | Ränteändr dag | Belopp     | Nästa års amortering |            |
|        | SBAB                                                                                                                                                                       | 21150789   | 0,82%      | 2019-03-06    | 8 975 760  | 32 964               |            |
|        | SBAB                                                                                                                                                                       | 21150894   | 1,23%      | 2020-03-20    | 8 500 000  | 400 000              |            |
|        | SBAB                                                                                                                                                                       | 25824288   | 0,77%      | 2019-03-01    | 1 796 800  | 6 336                |            |
|        | SBAB                                                                                                                                                                       | 26664969   | 1,63%      | 2020-11-20    | 4 400 000  | 200 000              |            |
|        |                                                                                                                                                                            |            |            |               | 23 672 560 | 639 300              |            |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                             |            |            |               |            | 23 033 260           |            |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                        |            |            |               |            | 20 476 060           |            |
|        | Ställda säkerheter                                                                                                                                                         |            |            |               |            |                      |            |
|        | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                                                             |            |            |               |            | 50 500 000           | 50 500 000 |
| Not 12 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                |            |            |               |            |                      |            |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld                                                                                                                                       |            |            |               |            | 639 300              | 600 000    |
| Not 13 | Övriga skulder                                                                                                                                                             |            |            |               |            |                      |            |
|        | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                                |            |            |               |            | 3 358                | 0          |
|        | Momsskuld                                                                                                                                                                  |            |            |               |            | 20 768               | 20 524     |
|        |                                                                                                                                                                            |            |            |               |            | 24 126               | 20 524     |
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                               |            |            |               |            |                      |            |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                            |            |            |               |            | 477 682              | 442 150    |
|        | Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                  |            |            |               |            | 283 427              | 351 270    |
|        |                                                                                                                                                                            |            |            |               |            | 761 109              | 793 420    |
|        | Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. |            |            |               |            |                      |            |
| Not 15 | Väsentliga händelser efter årets slut                                                                                                                                      |            |            |               |            |                      |            |
|        | Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut                                                                                                                       |            |            |               |            |                      |            |

b.4

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

**Noter**

**2018-12-31    2017-12-31**

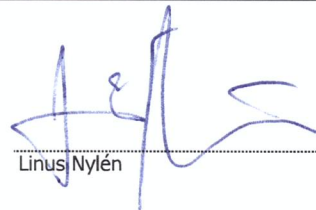
Stockholm, den 17 februari 2019



Hans Patrik Härneman



Jonas Hansson

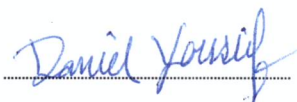


Linus Nylén



Mia Salonen

Min revisionsberättelse har 2019-02-20 lämnats beträffande denna årsredovisning



Daniel Yousif  
Borevision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rittlaget 3, org.nr. 769619-4575

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rittlaget 3 för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### 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 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ritlaget 3 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

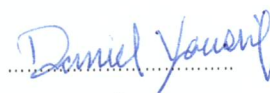
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 20/02 2019



Daniel Yousif

BoRevision AB