

Org Nr: 769619-4575

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Org.nr: 769619-4575

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 /

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 fastigheten fastighetsbeteckning i kommun. -

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	98	5 087
Hysesrätter	19	901
Lokaler	2	116
Övernattningsslgh	0	0
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 höjts med 5 % för att ta höjd för lånekostnader vid fönsterbyte.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Det har under året genomförts ett antal förbättringar och underhåll:

Fönsterbyte i alla fastigheter

Relining av dagvattenrör

Utbyte av passersystem

Uppsättning av postboxar i entréer

Ommålning av trapphus(påbörjat)

Byte av ljusarmaturer i alla allmänna utrymmen till LED-lampor

Ombyggnation av rökkanaler

Upprättning av brandörrar m.m

Radonmätning(påbörjat)

Byte av förvaltare till Storholmen

Byte av flertal leverantörer för att få ner kostnader

Omförhandling av elavtal

Löpande renoveringar av hyresrätter

SE OMB
IS EO

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Trapphus	Ommålning av trapphus
2020	Lägenheter	Löpande renoveringar av hyresrätter
2020		Energideklaration (pågår)
2020	Radon	Radonmätning (pågår)

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Byggnad	Relining dagvattenrör
2019	Lägenheter	Löpande renovering av hyresrätter
2019	Armatyr	Utbyte till LED
2019	Rökanaler	Ombyggnation
2019	Byggnad	Byte fönster och balkongdörrar
2017	Trapphus	Ny Armatyr med LED.
2015	Avloppsrör	Stampsplning.
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

Ett händelserikt år för föreningen med fönsterbyte som kronan på verket. Vi har under året sålt två stycken lägenheter, en hyresrätt som återgick till föreningen samt vår övernattningslägenhet. Denna beslutade styrelsen att avyttra under året då den ej nyttjas i tillräcklig utsträckning.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06 Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 28 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01-2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mia Salonen	Ordförande
Jonas Hansson	Vice ordförande
Gunilla Egevi	Ledamot
Linda Ström	Ledamot
Erik Öman	Ledamot
Jens Langvad	Suppleant
Carina Svensson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mia Salonen, Jonas Hansson och Jens Langvad.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mia Salonen, Jonas Hansson, Erik Öman och Linda Ström. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Patrik Jonsson Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

GE JH MS
BS EÖ

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

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 2019-08-02 i samband med att Storholmen Förvaltning tog över den tekniska förvaltningen.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 130 (129) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 10 (9) 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 transparens 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	729	704	698	676	654
Totala intäkter kr/kvm	855	826	824	830	835
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	-195	187	226	259	243
Belåning, kr/kvm	5 023	3 874	3 977	5 254	6 385
Räntekänslighet	8%	7%	7%	9%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	531	559	505	460	445
Energikostnader kr/kvm	188	193	167	162	138

GE JH/MS
JS EÖ

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 219	5 045	5 032	5 069	5 101
Resultat efter finansiella poster	-3 728	-1 015	-545	-304	-417
Soliditet	71%	76%	76%	69%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

GE JH MS
JS EÖ

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	5 218 892
Rörelsekostnader	- 8 643 073
Finansiella poster	- 304 178
Årets resultat	-3 728 359

Planerat underhåll	+ 619 898
Avskrivningar	+ 1 916 075
Årets sparande	-1 192 386

Årets sparande per kvm total vta -195

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 571 342	18 377 977	1 198 979	-6 953 633	-1 014 796
Reservering till fond 2018			213 000	-213 000	
Ianspråktagande av fond 2018			0	0	
Balanserad i ny räkning				-1 014 796	1 014 796
Upplåtelse lägenheter	1 134 647	2 425 353			
Årets resultat					-3 728 359
Belopp vid årets slut	66 705 989	20 803 330	1 411 979	-8 181 429	-3 728 359

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-8 181 429
Årets resultat	-3 728 359
	-11 909 788

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	213 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-619 898
Balanserat resultat	-11 502 890
	-11 909 788

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

GE JH MS
JS EÖ

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 218 892	5 045 495
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 240 645	-3 414 586
Övriga externa kostnader	Not 3	-141 419	-66 521
Planerat underhåll		-619 898	-292 699
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-178 874	-160 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 916 075	-1 864 833
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-2 546 161	0
Summa rörelsekostnader		-8 643 073	-5 799 527
Rörelseresultat		-3 424 181	-754 033
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 607	1 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-306 785	-262 060
Summa finansiella poster		-304 178	-260 763
Årets resultat		-3 728 359	-1 014 796

GE OH MS
LD EÖ

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	102 877 810	99 099 051
		<u>102 877 810</u>	<u>99 099 051</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 877 810</u>	<u>99 099 051</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 018	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 058 663	2 547 529
Placeringskonto HSB Stockholm		8 933	8 924
Övriga fordringar	Not 9	126	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>219 444</u>	<u>269 183</u>
		5 292 183	2 825 638
Kassa och bank	Not 11	277 095	0
Summa omsättningstillgångar		<u>5 569 279</u>	<u>2 825 638</u>
Summa tillgångar		<u>108 447 089</u>	<u>101 924 689</u>

GEJH MS
JS EÖ

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	66 705 989	65 571 342
Upplåtelseavgifter	20 803 330	18 377 977
Yttre underhållsfond	1 411 979	1 198 979
	<u>88 921 298</u>	<u>85 148 298</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 181 429	-6 953 633
Årets resultat	-3 728 359	-1 014 796
	<u>-11 909 788</u>	<u>-7 968 429</u>
Summa eget kapital	<u>77 011 510</u>	<u>77 179 869</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>29 871 737</u>	<u>23 033 260</u>
	29 871 737	23 033 260
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 787 875	639 300
Leverantörsskulder	153 213	276 798
Skatteskulder	9 757	10 227
Övriga skulder	Not 14 7 463	24 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>605 534</u>	<u>761 109</u>
	1 563 842	1 711 560
Summa skulder	31 435 579	24 744 820
Summa eget kapital och skulder	<u>108 447 089</u>	<u>101 924 689</u>

GE JHMS
JS EÖ

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 728 359	-1 014 796
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 916 075	1 864 833
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 812 284	850 037
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	44 597	-4 048
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-296 293	12 261
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 063 980	858 250
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 234 308	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 234 308	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 987 052	-627 440
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 560 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 547 052	-627 440
Årets kassaflöde	3 248 764	230 810
Likvida medel vid årets början	2 556 453	2 325 643
Likvida medel vid årets slut	5 805 217	2 556 453

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

JE JH MS
JS EÖ

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,65 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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.

GE JH MS
JS EÖ

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 706 598	3 524 652
Hyrer	1 551 210	1 513 694
Bredband	2 160	2 160
Övriga intäkter	32 150	41 049
Bruttoomsättning	5 292 118	5 081 555
Avgifts- och hyresbortfall	-73 226	-36 060
	5 218 892	5 045 495
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	411 067	429 186
Reparationer	434 852	626 658
El	1 034 789	1 051 171
Vatten	111 954	130 621
Sophämtning	185 802	209 227
Fastighetsförsäkring	122 429	112 999
Kabel-TV och bredband	104 446	104 927
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	179 086	169 157
Förvaltningsarvoden	295 972	210 975
Tomträttsavgäld	344 000	344 108
Övriga driftkostnader	16 249	25 557
	3 240 645	3 414 586
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 789	3 448
Administrationskostnader	40 011	40 293
Extern revision	17 000	15 750
Konsultkostnader	72 150	0
Medlemsavgifter	8 470	7 030
	141 419	66 521
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	118 000	118 000
Övriga arvoden	4 423	4 423
Löner och övriga ersättningar	13 686	0
Sociala avgifter	42 765	38 465
	178 874	160 888
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering fönster	2 546 161	0
	2 546 161	0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 094	1 136
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9	9
Övriga ränteintäkter	504	152
	2 607	1 297
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	306 742	261 928
Övriga räntekostnader	43	132
	306 785	262 060

GE JA MS
JS EÖ

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	110 609 122	110 609 122
Årets utrangering	-3 006 687	0
Årets investeringar	8 240 995	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 843 430	110 609 122
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 510 071	-9 645 238
Årets avskrivningar	-1 916 075	-1 864 833
Årets utrangering	460 697	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 965 449	-11 510 071
Utgående bokfört värde	102 877 981	99 099 051
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 400 000	53 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 370 000	1 070 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 600 000	29 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	294 000	205 000
Summa taxeringsvärde	95 664 000	84 075 000
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	126	2
	126	2
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	219 444	269 183
	219 444	269 183

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

GE JH MS
JS EÖ

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 11 Kassa och bank**

SBAB	0	0
Handelsbanken	277 095	0
	277 095	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21150789	1,04%	2020-03-06	8 941 110	37 512
SBAB	21150894	1,23%	2020-03-20	8 100 000	400 000
SBAB	25824288	1,04%	2020-06-03	1 790 002	7 363
SBAB	26664969	1,63%	2020-11-20	4 200 000	200 000
SBAB	30194802	0,73%	2020-08-03	4 928 500	143 000
SBAB	30194861	0,99%	2020-08-03	2 700 000	0
				30 659 612	787 875

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 29 871 737

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 720 237

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 50 500 000 50 500 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 787 875 639 300

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld	0	20 768
Källskatt	4 105	0
Övriga kortfristiga skulder	3 358	3 358
	7 463	24 126

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	443	0
Förutbetalda hyror och avgifter	327 713	477 682
Övriga upplupna kostnader	277 378	283 427
	605 534	761 109

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

GE JHKS
JS EÖ

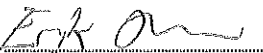
Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter

2019-12-31

2018-12-31

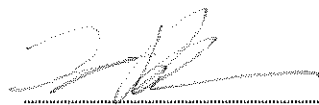
Stockholm, den 29 mars 2020



Erik Öman



Gunilla Egevi



Jonas Hansson

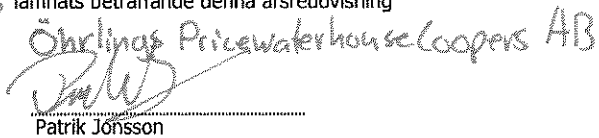


Linda Birgitta Ström



Mia Salonen

Vår revisionsberättelse har 2020-04-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Patrik Jönsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 org.nr 769619-4575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

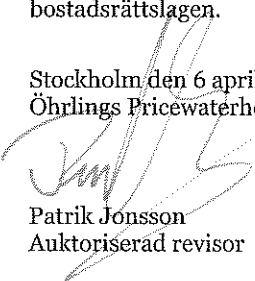
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Patrik Jonsson
Auktoriserad revisor