



Årsredovisning Brf Ritlaget 3

Org.nr: 769619-4575

Räkenskapsåret 25.01.01–25.12.31

Undertecknad styrelseledamot i Brf Ritlaget 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den _____.

Föreningsstämman beslutade att (kryssa för rätt alternativ)

- ☐ godkänna
☐ inte godkänna

styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Underskrift

Ort och datum

Namnförtydligande

**Styrelsen för Brf Ritlaget 3
avger härmed följande årsredovisning
för räkenskapsåret 2025**

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens registreringsdatum

Föreningen registrerades 2008-10-20.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Upplagsbordet 3 och Ritningen 3 upplåtna med tomträtt med adresserna Vittangigatan 10, 16 och 20, sedan maj 2010. Föreningens fastigheter har byggår 1953, värdeår 1966.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	106	5226
Hysesrätter	10	739
Under upplåtelse	1	23
Lokaler	3	122
Parkeringsplatser	3	
SUMMA kvm		6110

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam gm Bostadsrätterna/Söderberg & Partner. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg.

Medlemmar

Föreningen hade 131 medlemmar 2025-01-01 och 128 medlemmar 2025-12-31.

Under året har 8 överlåtelser samt 1 upplåtelse skett.

Styrelsens sammansättning

Anki Beijer,	ordförande
Jessica Tranback Ek,	vice ordförande
Guðrún Gunnlaugsdóttir,	kassör
Gunilla Matti,	sekreterare
Jakob Nilsson,	ledamot
Stefan Raskovic,	ledamot
Ludvig Carleson,	suppleant
Egil Wikström,	suppleant
Wioleta Olsson,	suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisor

Allians Revision och Redovisning AB med huvudansvarig revisor Per Lindblom.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Katarina Hammarlund och Daniel Skoglund (valda på 2 år) samt Fereshta Rahimi (som avgått under året).

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14 med efterföljande konstituerande möte. Då årsredovisningen ej var klar detta datum hölls en extrastämma 2025-06-23 där årsredovisningen fastställdes. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under året

- Avgifterna höjdes med 5 % 250701
- Ventiler och termostater på samtliga element i hus 10 och 20 har bytts ut
- Styrelsen har upphandlat relining som utförs feb-april 2026
- 1 hyresrätt har renoverats och upplåtits med bostadsrätt
- Hissen i Vg 16 har krånglat och en ny frekvensomvandlare har installerats

Under året har styrelsen jobbat på att gå igenom och förnya/förbättra föreningens avtal med leverantörer för att kostnadseffektivisera.

Under året har vi även avlönat en fastighetsskötare på timme för rondering och enklare arbeten i fastigheterna.

Planerat underhåll 2026

Föreningen har en digital underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Den används som ett arbetsredskap utifrån verkliga behov av underhåll/renovering.

Under 2026 relinas avloppsstammarna i husens bottenplattor.

Hissarna är i behov av genomgång, då det ofta saknas reservdelar när något händer.

Behov av att lägga om föreningens utomhusytor, både asfalt, plattor samt gräs/rabatter finns.

Utöver detta ska en ny mangel inköpas, och husets gemensamma elnischer i trapphusen ska ses över då det inte är enhetligt gjort.

Utfört underhåll tidigare år 2024

- Avgifterna höjdes med 10 % 240101.
- 1 hyreslägenhet har renoverats och har upplåtits med bostadsrätt.
- 1 hyreslägenhet har renoverats och kommer användas vid behov under 2025 när vi startar upp reliningen av de liggande avloppsstammarna.
- Nya sopskåp har inhandlats till samtliga hus då de gamla föll sönder pga. flyttningar i och med fasadrenoveringen.
- Ny leverantör av tjänster till återvinningsrummen har anlitats.
- Hissen i hus 20 har renoverats då det vid besiktning hittades ett slitage som behövde åtgärdas.
- Vi har besiktat taken utan anmärkning. Vi har monterat fler säkerhetsfästen för att uppfylla normen vid arbeten på taken framöver.
- OVK har utförts i samtliga lägenheter utan anmärkning.
- I samtliga hus har avgasare samt el-patroner bytts ut.
- I hus 16 har samtliga ventiler/termostater på elementen bytts ut.
- Samtliga källardörrar har fått nya, bättre fungerande lås.
- Yttre skalet har setts över och el-slutblecken har bytts ut där det satt felaktiga slutbleck.

2023

- Fasader, balkonger samt balkonginglasningar har slutförts och slutbesiktigats.
- Ny fiber har dragits in efter stämmobeslut och samtliga lägenheter är anslutna till kollektivt bredband via Ownit. Detta kostar 72 kr/månad som ett tillägg på månadsavgiften.
- Stamspolning i hus 20.
- Trädgården är till viss del återställd efter fasadrenoveringens skador.
- Samtliga återvinningsrum har målats.

2022

- Fasaden har nätats om och putsats med genomfärgad puts.
- Balkongerna har bilats bort och gjutits om.
- Samtliga balkonger har glasats in i föreningens regi.
- Byte av resterande maskiner i tvättstugan.
- Stamspolning i hus 10 och 16.

2021

- Ny belysning i miljörummen.
- Renovering av belysningen på yttertaken.

2020

- Byte av del av maskinpark i tvättstugan.
- Elbesiktning av fastigheten.
- Brandbesiktning och sotning.

2019

- Fönsterbyte i alla fastigheter.
- Relining av dagvattenrör.
- Utbyte av passersystem.
- Uppsättning av postboxar.
- Byte av ljusarmaturer i allmänna utrymmen till LED-lampor.
- Ombyggnation av rökkanaler.
- Upprustning av branddörrar mm.

2005-2018

- 19 nya Troax källarförråd i hus 16 (2015).
- Renovering av skyddsrum och utrustning (2015).
- Ny takpapp och spoling av dagvattenrör (2014).
- 5 nya Troax källarförråd i hus 20 (2014).
- Installation av bergvärme med värmepump (2014).
- Hissrenovering av hissar i hus 10 och 16 (2010-2012).
- Moderniserade elinstallationer till och i lägenheterna (2005).
- Nya yt- och tätskikt i samtliga badrum (2005).
- Stambyte samt utbyte av elledningar och installation av elskåp i varje lgh (2005).

Upplysning vid negativt resultat

Föreningen har god likviditet pga. 8 lägenheter upplåtna med bostadsrätt de sista åren. Det finns också dolda tillgångar i form av 10 hyreslägenheter samt 2 hyreslokaler. Detta gör att föreningen trots negativt resultat inte har något problem att utföra de underhåll som krävs. Att höja avgiften något för att följa med en normal kostnadsökning kan bli aktuellt under senare delen av 2026. Detta är inget som ännu beslutats utan lämnas till den styrelse som tillträder efter årsmötet.

Administration

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	6 129	6 029	5 667	5 506
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 140	-4 234	-4 294	-7 588
Soliditet ¹ (%)	58	57	59	55
Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Årsavgift kr/kvm upplåten yta (BR) ²	934	916	824	751
Årsavgiftens andel av de totala rörelseintäkterna	79	79	75	70
Skuld kr/kvm upplåten yta ³	9 211	9 863	9 970	10 960
Skuld kr/kvm ⁴	7 878	8 342	8 432	9 002
Räntekänslighet ⁵	9,9	10,8	12,1	14,3
Energikostnad kr/kvm ⁶	265	250	263	310
Sparande kr/kvm ⁷	-59	-12	-175	1 944

¹Soliditet definieras som eget kapital delat med totalt kapital.

²Årsavgiften delat på antal kvm upplåtna med bostadsrätt.

³Summan av föreningens lån fördelad på lägenheter och eventuella lokaler och garage upplåtna med bostadsrätt, men inte några hyresrätter.

⁴Summan av föreningens lån fördelad på fastighetens totala yta inklusive hyresrätter.

⁵Räntekänslighet anger hur mycket årsavgiften behöver höjas om räntan går upp med en procentenhet.

⁶Energikostnad avser föreningens kostnad för fjärrvärme + el + vatten per kvm totalyta inklusive hyresrätter.

⁷Sparande innebär årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.

Förändringar eget kapital	2024-12-31	Disp. av föreg. års resultat	Disposition av övriga poster	2025-12-31
Inbetalda insatser	100 799 319		2 075 000	102 874 319
Fond för yttre underhåll	2 026 721	1 561 000		3 587 721
Balanserat resultat	-26 536 330	-5 795 469		-32 331 800
Årets resultat	-4 234 469	4 234 469		-3 139 715
Eget kapital	72 055 240			70 990 525

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten med årets resultat	-32 331 800
	<u>-3 139 715</u>
	-35 471 515

behandlas så att till yttre reparationsfond avsätts i enlighet med stadgar och underhållsplan	3 636 531
i ny räkning överföres	<u>-39 108 046</u>
	-35 471 515

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

BRF RITLAGET 3
ORG. NR. 769619-4575

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 128 757	6 029 409
Övriga rörelseintäkter		34 134	–
Summa rörelseintäkter		6 162 891	6 029 409
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-4 371 569	-5 103 034
Övriga externa kostnader	4	-382 615	-313 259
Personalkostnader	5	-246 421	-468 850
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-2 777 006	-2 944 029
Summa rörelsekostnader		-7 777 611	-8 829 172
Rörelseresultat		-1 614 720	-2 799 763
Finansiella poster			
Ränteintäkter		127 894	189 883
Räntekostnader		-1 652 889	-1 624 589
Summa finansiella poster		-1 524 995	-1 434 706
ÅRETS RESULTAT		-3 139 715	-4 234 469

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	115 316 716	117 601 295
Inventarier	7	261 608	275 813
Summa materiella anläggningstillgångar		115 578 324	117 877 108
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	8	128 516	128 516
Summa finansiella anläggningstillgångar		128 516	128 516
Summa anläggningstillgångar		115 706 840	118 005 624
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 154 880	1 101 931
Övriga fordringar		583 144	228
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter		243 455	250 094
Summa kortfristiga fordringar		1 981 487	1 352 253
Övriga kortfristiga placeringar			
Placeringskonto		2 000 000	–
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 581 740	6 245 020
Summa kassa och bank		3 581 740	6 245 020
Summa omsättningstillgångar		7 563 227	7 597 273
SUMMA TILLGÅNGAR		123 270 067	125 602 897

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 874 319	100 799 319
Fond för yttre underhåll		3 587 721	2 026 721
Summa bundet eget kapital		106 462 040	102 826 040
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 331 800	-26 536 330
Årets resultat		-3 139 715	-4 234 469
Summa fritt eget kapital		-35 471 515	-30 770 800
Summa eget kapital		70 990 525	72 055 240
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	33 134 631	35 972 348
Leverantörsskulder		1 636 824	176 130
Skatteskulder		26 415	15 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 341 052	2 308 312
Övriga kortfristiga skulder		140 620	75 730
Summa kortfristiga skulder		37 279 542	38 547 657
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 270 067	125 602 897

Kassaflödesanalys

1 januari – 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 614 720	-2 799 763
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 777 006	2 944 029
Summa	1 162 286	144 266
Finansiella poster		
Erhållen ränta	127 894	189 883
Erlagd ränta	-1 652 889	-1 624 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-362 709	-1 290 440
före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-629 234	41 927
Ökning/minskning av rörelseskulder	1 569 602	654 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	577 659	-593 549
Investeringar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-478 222	-284 099
Insatser och upplåtelseavgifter	2 075 000	1 900 000
Kassaflöde från investeringar	1 596 778	1 615 901
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-2 837 717	-550 529
Kassaflöde från finansieringar	-2 837 717	-550 529
ÅRETS KASSAFLÖDE	-663 280	471 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 245 020	5 773 197
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 581 740	6 245 020

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Ritlaget 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår vatten och värme. Abonnemangskostnad för bredband debiteras separat.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	150 år
Yttertak	35 år
Fasad	45 år
Fönster	50 år
Hissar	30 år
Inre underhåll	20-25 år
Ventilation	25 år
Stammar, inkl. relining	50 år
Värmesystem	30 år
El, styrning, och inpassering	50 år
Tvättstuga inkl. maskiner	15 år
Balkonger, inkl. inglasning	45 år
Lägenhetsrenoveringar	10-15 år
Miljöhus	20 år

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder även om avsikten är att förlänga lånet.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt tas ut med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

<i>Not 2</i>	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 882 552	4 734 820
Hysesintäkter, bostäder	748 099	677 298
Hysesintäkter, lokaler	345 929	409 653
Hysesrabatter	–	-7 000
Debiterad fastighetsskatt	12 756	12 756
Övriga rörelseintäkter och vidarefakturerade kostnader	139 422	201 882
Summa nettoomsättning	6 128 757	6 029 409
Kommunala bidrag	32 130	–
Övriga ersättningar och bidrag	2 004	–
Summa övriga rörelseintäkter	34 134	–
 <i>Not 3</i>	 2025	 2024
Fastighets- och driftskostnader		
Fastighetsskötsel, städning	147 400	152 801
Obligatoriska besiktningar	139 769	11 949
Brandskydd	39 063	63 569
Serviceavtal	80 094	118 619
Utemiljö	145 914	188 005
Snöröjning och sandning	136 014	118 652
Reparationer	294 937	109 287
Underhåll	278 837	1 217 486
Fastighetsel	1 209 788	1 427 884
Vatten	409 254	97 188
Avfallshantering	462 733	502 715
Fastighetsförsäkring	183 554	172 744
Tomträttsavgäld	449 175	428 800
Tv/bredband	176 361	275 839
Skatt	218 178	204 040
Övrigt	499	13 457
Summa fastighets- och driftskostnader	4 371 569	5 103 034
 <i>Not 4</i>	 2025	 2024
Övriga externa kostnader		
Revision	50 256	37 569
Ekonomisk förvaltning	119 563	104 813
Konsultkostnader	113 564	59 548
Föreningsavgifter	9 435	16 700
Förbrukningsinventarier och -material	2 685	17 978
Övriga kostnader	87 112	76 652
Summa externa kostnader	382 615	313 259

<i>Not 5</i>	2025	2024
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	180 900	343 800
Övriga arvoden och löner	7 879	13 528
Arbetsgivaravgifter	57 642	111 522
Utgående redovisat värde	246 421	468 850

<i>Not 6</i>	2025	2024
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	141 845 565	141 845 565
Årets nyanskaffning	478 222	-
Utrangering/omklassificering	-1 848 993	-
Ackumulerade avskrivningar	-24 244 270	-21 308 527
Utrangering/omklassificering	1 848 993	-
Årets avskrivning	-2 762 801	-2 935 743
Utgående redovisat värde	115 316 716	117 601 295

Taxeringsvärde		
Byggnad	74 124 000	80 039 000
Mark		
	74 124 000	80 039 000
eller		
Bostäder	72 800 000	79 000 000
Lokaler	1 324 000	1 039 000
	74 124 000	80 039 000

<i>Not 7</i>	2025	2024
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	284 099	284 099
Ackumulerade avskrivningar	-8 286	-
Årets avskrivning	-14 205	-8 286
Utgående redovisat värde	261 608	275 813

<i>Not 8</i>	2025	2024
Andra långfristiga fordringar		
Fordran på en f.d. boende	128 516	128 516
Summa finansiella anläggningstillgångar	128 516	128 516

Not 9

Skulder till kreditinstitut

	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Räntesats 2025-12-31</i>	<i>Belopp 2025-12-31</i>	<i>Belopp 2024-12-31</i>
SBAB (--315/--789)	2026-05-12	2,82 %	8 678 381	8 733 098
SBAB (--323/--894)	2026-05-12	2,82 %	3 700 000	6 200 000
SBAB (--331/--802)	2026-08-05	2,69 %	4 106 250	4 249 250
SBAB (--358/--492)	2026-12-11	2,71 %	10 000 000	10 000 000
SBAB (--366/--094)	2026-03-06	2,78 %	4 750 000	4 850 000
SBAB (--374/--108)	2026-03-06	2,78 %	1 900 000	1 940 000
SBAB (--382/--116)	2027-02-12	1,77 %	10 000 000	10 000 000
SBAB (--390/--124)	2032-02-12	2,22 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			48 134 631	50 972 348

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 33 134 631 35 972 348

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 381 000	58 381 000

Not 10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
El	130 893	146 399
Vatten och avlopp	47 289	33 234
Avfallshantering	58 944	52 070
Ränta	280 894	361 994
Övriga upplupna kostnader	231 824	225 910
Förutbetalda intäkter	1 591 208	1 488 705
Summa upplupet/förutbetalt	2 341 052	2 308 312

Årsredovisningens innehåll beslutades den 27 maj 2026.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anki Beijer, ordförande

Jessica Tranback Ek, ledamot

Jakob Nilsson, ledamot

Gunilla Matti, ledamot

Gudrun Gunnlaugsdottir, ledamot

Stefan Raskovic, ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Lindblom
Allians Revision och Redovisning AB

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Ritlaget 3 - Årsredovisning 2025.pdf
Checksumma: c540c75afdadb69bba150fab11792f7e1566bc254428111f462055f58947808
Skickad: 2026-05-28 kl 08:32

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Jessica Evelina Tranback Ek
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 10:31



Digitalt signerad av: ANKI MARIA BEIJER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 10:51



Digitalt signerad av: GUDRÚN JÓNÍNA
GUNNLAUGSDÓTTIR
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 10:52



Digitalt signerad av: Jakob Nilsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 11:38



Digitalt signerad av: STEFAN RASKOVIC
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 13:28



Digitalt signerad av: GUNILLA MATTI
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 13:49

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF RITLAGET 3

Org.nr 769619-4575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF RITLAGET 3 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 de 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. De 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, förfalskning, 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 BRF RITLAGET 3 för räkenskapsåret 2025 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 dagen som framgår från vår elektroniska underskrift

Allians Revision & Redovisning AB

Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Ritlaget 3 - Revisionsberättelse 2025.pdf
Checksumma: ff98f79677af3bdfd15d75328cec7f3f6247302dac504653057fea1d46e7815e
Skickad: 2026-05-28 kl 08:32

Signaturer



Digitalt signerad av: PER LINDBLOM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-28 kl 14:23

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>