



Årsredovisning Brf Ritlaget 3

769619-4575
Räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Brf Ritlaget 3 avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

| 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 20 oktober 2008.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Upplagsbordet 3 och Ritningen 3 med tomträtt i Vällingby, Stockholms kommun, sedan maj 2010. Tomträttsavtalet ska omförhandlas 2032.

I föreningens fastigheter finns:

| <i>Objekt</i> | <i>Antal</i> | <i>Kvm</i> |
|-------------------|--------------|------------|
| Bostadsrätter | 105 | 5168 |
| Hysesrätter | 10 | 739 |
| Under upplåtelse | 2 | 81 |
| Lokaler | 3 | 122 |
| Parkeringsplatser | 3 | - |

Föreningens fastighet är byggd år 1953, värdeår 1966.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Bostadsrätterna/Söderberg & Partner. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Medlemmar

Föreningen hade 131 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2024. Under året har 11 överlåtelser och 1 upplåtelse skett.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under tiden 2024-05-30 till 2025-05-14 haft följande sammansättning:

| | |
|------------------------|-----------------|
| Anki Beijer | ordförande |
| Alexanter Kote | vice ordförande |
| Ludvig Carleson | kassör |
| Gunilla Matti | ledamot |
| Gudrun Gunnlaugsdottir | ledamot |
| Kristoffer Nygren | ledamot |
| Katarina Hammarlund | suppleant |
| Egil Wikström | suppleant |
| Wioleta Olsson | suppleant |

Vid ordinare föreningsstämma avgick Hanna Samuelsson som ledamot och Boban Milanovic avgick som suppleant.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2025 är Ludvig Carleson, Kristoffer Nygren, Gudrun Gunnlaugsdottir, Wioleta Olsson och Katarina Hammarlund.

Vid ordinarie stämma 250514 blev Gudrun Gunnlaugsdottir omvald som ledamot på 1 år, Jakob Nilsson och Stefan Raskovic valdes till ledamöter på 2 år, Jessica Tranback Ek ersatte Alexanter Kote genom fyllnadsval på 1 år, Ludvig Carleson valdes till suppleant på 1 år och Wioleta Olsson valdes till suppleant på 2 år

Firmatecknare

Firmatecknare under året har varit Anki Beijer, AlexanterKote, Ludvig Carleson, Gunilla Matti och Gudrun Gunnlaugsdottir. Teckning sker två i förening.

Revisor

Per Lindblom, Allians Revision och Redovisning AB, valdes som revisor genom val enligt stämmoprotokoll.

Valberedning

Valberedningen består av Bojan Milanovic och Lidia Piech, valda på 1 år, samt Fereshta Rahimi, vald på 2 år.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive årsmötet.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. Vid stämman deltog 21 medlemmar, varav 21 var röstberättigade.

Föreningens 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 leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. I våra miljörum kan man sopsortera metall, plast, elektronik, glas, kartong, tidningar samt batterier och glödlampor.

Socialt

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

Väsentliga händelser under året

Under 2024 har:

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

En ny, digitalunderhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen i samarbete med Redisa Ekonomisk Förvaltning och en extern konsult. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

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.

Under 2025 planeras följande arbeten:

- Avgifterna höjs med 5% 250701.
- Relining av avloppsstammar är upphandlat och ska genomföras under vårmånaderna.
- Trädgården ska fortsätta att förnyas, samt genomgång av samtliga hårda utomhusytor.
- Ventiler och termostater på samtliga element i hus 10 och 20 ska bytas ut under perioden när värmen är avstängd.
- Sopskåpen ska få elektronisk låsning.

Tidigare utfört underhåll:

2023 Fasader, balkonger samt balkonginglasningar har slutförts och slutbesiktigats.
2023 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.
2023 Stamspolning i hus 20.
2023 Trädgården är till viss del återställd efter fasadrenoveringens skador.
2023 Samtliga återvinningsrum har målats.
2022 Fasaden har nätats om och putsats med genomfärgad puts.
2022 Balkongerna har bilats bort och gjutits om.
2022 Samtliga balkonger har glasats in i föreningens regi.
2022 Byte av resterande maskiner i tvättstugan.
2022 Stamspolning i hus 10 och 16.
2021 Ny belysning i miljörummen.
2021 Renovering av belysningen på yttertaken.
2020 Byte av del av maskinpark i tvättstugan.
2020 Elbesiktning av fastigheten.
2020 Brandbesiktning och sotning.
2019 Fönsterbyte i alla fastigheter.
2019 Relining av dagvattenrör.
2019 Utbyte av passersystem.
2019 Uppsättning av postboxar.
2019 Byte av ljusarmaturer i allmänna utrymmen till LED-lampor.
2019 Ombyggnation av rökkanaler.
2019 Upprustning av branddörrar m.m.
2019 Byte av förvaltare till Storholmen Förvaltning AB.
2015 19 nya Troax källarförråd i hus 16.
2015 Renovering av skyddsrum och utrustning.
2014 Ny takpapp och spolning av dagvattenrör.
2014 5 nya Troax källarförråd i hus 20.
2014 Installation av bergvärme med värmepump.
2010-2012 Hissrenovering av hissar i hus 10 och 16.
2005 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.

Uppllysning vid negativt resultat

Då föreningen under tidigare år upplåtit flera hyreslägenheter med bostadsrätt är likviditeten god, vilket säkerställer att föreningens underhållsbehov kan utföras trots negativt resultat.

Administration

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

| Flerårsöversikt | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 029 | 5 667 | 5 506 | 5 293 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 234 | -4 294 | -7 588 | -1 108 |
| Soliditet | 57 | 59 | 55 | 73 |
| Nyckeltal | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten yta (BR) | 916 | 824 | 751 | 739 |
| Årsavgiftens andel av de totala rörelseintäkterna | 79 | 75 | 70 | 71 |
| Skuld kr/kvm | 8 342 | 8 432 | 9 002 | 4 318 |
| Skuld kr/kvm upplåten yta | 9 863 | 9 970 | 10 960 | 5 162 |
| Räntekänslighet | 10,8 | 12,1 | 14,3 | --- |
| Energikostnad kr/kvm* | 250 | 263 | 310 | 190 |
| Sparande kr/kvm** | -12 | -175 | 1 944 | --- |

* Med energikostnad avses föreningens kostnad för el, värme och vatten per kvm.

** Med sparande avses årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm, och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.

| Förändringar eget kapital | 2023-12-31 | Disp. av föreg. års resultat. | Disposition av övriga poster | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Inbetalda insatser | 98 899 319 | | 1 900 000 | 100 799 319 |
| Fond för yttre underhåll | 1 660 922 | 365 799 | | 2 026 721 |
| Balanserat resultat | -21 877 004 | -4 659 326 | | -26 536 330 |
| Årets resultat | -4 293 527 | 4 293 527 | -4 234 469 | -4 234 469 |
| Eget kapital | 74 389 710 | | | 72 055 240 |

Resultatdisposition

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten och årets resultat | -26 536 330 |
| | <u>-4 234 469</u> |
| | -30 770 800 |
| behandlas så att avsättning till yttre fond görs med i ny räkning överföres | <u>-1 561 000</u> |
| | -32 331 800 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 6 029 409 | 5 583 610 |
| Övriga rörelseintäkter | | - | 426 030 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 029 409 | 6 009 640 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighets- och driftskostnader | 3 | -5 103 034 | -5 688 435 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -313 259 | -378 595 |
| Personalkostnader | 5 | -468 850 | -168 471 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -2 944 029 | -2 726 630 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 829 172 | -8 962 131 |
| Rörelseresultat | | -2 799 763 | -2 952 491 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 189 883 | 104 893 |
| Räntekostnader | | -1 624 589 | -1 445 929 |
| Summa finansiella poster | | -1 434 706 | -1 341 036 |
| ÅRETS RESULTAT | | -4 234 469 | -4 293 527 |

Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 117 601 295 | 120 537 038 |
| Inventarier | 7 | 275 813 | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 117 877 108 | 120 537 038 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 128 516 | 128 516 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 128 516 | 128 516 |
| Summa anläggningstillgångar | | 118 005 624 | 120 665 554 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 1 101 931 | 1 149 067 |
| Övriga fordringar | | 228 | 7 869 |
| Förutbet. kostnader/uppl. Intäkter | | 250 094 | 237 244 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 352 253 | 1 394 180 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 6 245 020 | 5 773 197 |
| Summa kassa och bank | | 6 245 020 | 5 773 197 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 597 273 | 7 167 377 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 125 602 897 | 127 832 931 |

Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 100 799 319 | 98 899 319 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 026 721 | 1 660 922 |
| Summa bundet eget kapital | | 102 826 040 | 100 560 241 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -26 536 330 | -21 877 004 |
| Årets resultat | | -4 234 469 | -4 293 527 |
| Summa fritt eget kapital | | -30 770 800 | -26 170 531 |
| Summa eget kapital | | 72 055 240 | 74 389 710 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 15 000 000 | 25 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 000 000 | 25 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 35 972 348 | 26 522 877 |
| Leverantörsskulder | | 176 130 | 42 765 |
| Skatteskulder | | 15 137 | 10 340 |
| Övriga skulder | | 75 730 | 32 780 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 308 312 | 1 834 459 |
| Summa kortfristiga skulder | | 38 547 657 | 28 443 221 |
| S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 125 602 897 | 127 832 931 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 1 december | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Intäkter | 6 029 409 | 6 009 640 |
| Summa intäkter | 6 029 409 | 6 009 640 |
| Driftskostnader | 5 103 034 | 5 416 345 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 313 259 | 650 685 |
| Personalkostnader | 468 850 | 168 471 |
| Ränteintäkter | -189 883 | -104 893 |
| Räntekostnader | 1 624 589 | 1 445 929 |
| Summa kostnader | 7 319 849 | 7 576 537 |
| Likviditet från resultatet | -1 290 440 | -1 566 897 |
| Kundfordringar | 47 136 | 3 275 |
| Övriga kortfristiga fordringar | -5 209 | -17 834 |
| Leverantörsskulder | 133 365 | -3 513 209 |
| Övriga kortfristiga skulder | 521 599 | -257 713 |
| Likviditet från rörelsekapitalet | 696 891 | -3 785 481 |
| Akkumulerad likviditet från rörelsen | -593 549 | -5 352 378 |
| Nettoinvesteringar | -284 099 | -3 622 063 |
| Nettoförändring, långfristiga lån | -550 529 | -3 477 123 |
| Insatser och upplåtelseavgifter | 1 900 000 | 6 350 000 |
| Likviditet från investeringar och lån | 1 065 372 | -749 186 |
| Akkumulerad likviditetsförändring | 471 823 | -6 101 564 |
| Ingående likvida medel | 5 773 197 | 11 874 761 |
| Förändring under året | 471 823 | -6 101 564 |
| Utgående likvida medel | 6 245 020 | 5 773 197 |

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.

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. Detta år har en viss omklassificering av fastighetsförbättringar, renoveringar, installationer och maskiner/inventarier gjorts. Därför avviker det föregående årets värden mot tidigare årsredovisningar.

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 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt tas ut med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

BRF RITLAGET 3
ORG. NR 769619-4575

11 (14)

| <i>Not 2</i> | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 4 734 820 | 4 256 890 |
| Hysesintäkter, bostäder | 677 298 | 941 012 |
| Hysesintäkter, lokaler | 409 653 | 400 808 |
| Hysesrabatter | -7 000 | -39 206 |
| Debiterad fastighetsskatt | 12 756 | 9 768 |
| Övriga rörelseintäkter och vidarefakturerade kostnader | 201 882 | 14 338 |
| Övriga intäkter | | 426 030 |
| Summa nettoomsättning | 6 029 409 | 6 009 640 |

| <i>Not 3</i> | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighets- och driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, städning | 653 594 | 786 276 |
| Reparationer och underhåll | 1 326 773 | 1 870 399 |
| Fastighetsel | 1 427 884 | 1 607 398 |
| Vatten | 97 188 | 167 150 |
| Avfallshantering | 502 715 | 359 006 |
| Fastighetsförsäkring | 172 744 | 155 881 |
| Tomträttsavgäld | 428 800 | 408 475 |
| Tv/bredband | 275 839 | 100 736 |
| Skatt | 204 040 | 199 243 |
| Övrigt | 13 457 | 33 871 |
| Summa fastighets- och driftskostnader | 5 103 034 | 5 688 435 |

| <i>Not 4</i> | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga externa kostnader | | |
| Revision | 37 569 | 35 625 |
| Ekonomisk förvaltning | 104 813 | 136 806 |
| Konsultkostnader | 59 548 | 107 766 |
| Föreningsavgifter | 16 700 | 8 350 |
| Konstaterad hyresförlust | - | 15 234 |
| Förbrukningsinventarier | 17 448 | - |
| Övriga kostnader | 77 181 | 74 814 |
| Summa övriga externa kostnader | 313 259 | 378 595 |

BRF RITLAGET 3
ORG. NR 769619-4575

12 (14)

| <i>Not 5</i> | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Personalkostnader | | |
| Styrelsearvoden | 343 800 | 118 000 |
| Övriga arvoden och löner | 13 528 | 11 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 111 522 | 39 471 |
| Summa personalkostnader | 468 850 | 168 471 |

Årets kostnader inkluderar upplupna arvoden, dvs. arvoden beviljade under 2024 men ännu inte utbetalade.

| <i>Not 6</i> | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 141 845 565 | 112 457 191 |
| Årets inköp | - | 3 622 063 |
| Omklassificeringar | - | 25 766 310 |
| Utgående anskaffningsvärden | 141 845 565 | 141 845 565 |

| | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar | -21 308 527 | -18 581 897 |
| Årets avskrivningar | -2 935 743 | -2 726 630 |
| Utgående avskrivningar | -24 244 270 | -21 308 527 |

Redovisat värde **117 601 295** **120 537 038**

Taxeringsvärde

| | | |
|---------|--------------------|--------------------|
| Byggnad | 80 039 000 | 80 039 000 |
| Mark | 41 894 000 | 41 894 000 |
| | 121 933 000 | 121 933 000 |

eller

| | | |
|----------|--------------------|--------------------|
| Bostäder | 120 600 000 | 120 600 000 |
| Lokaler | 1 333 000 | 1 333 000 |
| | 121 933 000 | 121 933 000 |

*Not 7***Inventarier och verktyg**

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------|
| Ingående anskaffningsvärde | 284 099 | 0 |
| Ackumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar* | -8 286 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 275 813 | 0 |

*endast 7 månaders avskrivning

*Not 8***Skulder till kreditinstitut**

| | <i>Slutbetalningdag</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Belopp</i> | <i>Belopp</i> |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | <i>2024-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| SBAB | 2025-05-12 | 3,68 % | 8 733 098 | 8 771 377 |
| SBAB | 2025-05-12 | 3,68 % | 6 200 000 | 6 500 000 |
| SBAB | 2025-08-05 | 3,58 % | 4 249 250 | 4 356 500 |
| SBAB | 2025-12-11 | 1,40 % | 10 000 000 | 10 000 000 |
| SBAB | 2025-03-06 | 3,41 % | 4 850 000 | 4 925 000 |
| SBAB | 2025-03-06 | 3,41 % | 1 940 000 | 1 970 000 |
| SBAB | 2027-02-12 | 1,77 % | 10 000 000 | 10 000 000 |
| SBAB | 2032-02-12 | 2,22 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 50 972 348 | 51 522 877 |

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 35 972 348 26 522 877

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 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 58 381 000 | 58 381 000 |

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

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 2024 (v.6 - 2025-06-19), slutgiltig.pdf
Checksumma: 0fd98f12e100e741c00dbaf47bcb15a53c1eec739d8a0f8ec7e09bf5c19ef270
Skickad: 2025-06-19 kl 17:11

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ANKI MARIA BEIJER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-23 kl 10:02



Digitalt signerad av: Jessica Evelina Tranback Ek
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-23 kl 11:07



Digitalt signerad av: GUNILLA MATTI
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-23 kl 11:09



Digitalt signerad av: GUDRÚN JÓNÍNA
GUNNLAUGSDÓTTIR
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-23 kl 11:12



Digitalt signerad av: Jakob Nilsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-23 kl 11:29



Digitalt signerad av: STEFAN RASKOVIC
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-23 kl 11:51

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: PER LINDBLOM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-23 kl 11:54

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2024 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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

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: RB Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 240101-241231.pdf
Checksumma: 45654e934a587299cf60e26cc31737e55c6014668ad10cdb647272967f19698b
Skickad: 2025-06-19 kl 17:11

Signaturer



Digitalt signerad av: PER LINDBLOM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-23 kl 11:54

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>