

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

769619-4575

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13 - 14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

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).

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

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	104	5168
Hysesrätter	11	739
Under upplåtelse	2	81
Lokaler	3	122
Parkeringsplatser	3	

Föreningens fastighet är byggd år 1953. Värdeår 1966.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2023 har:

- fasader, balkonger samt balkonginglasningar slutförts och besiktigats
- avgifterna har höjt med 8% från 230101
- det förts ett "krig" mot rättnvasionen som vi till största delen har fått bukt med
- föreningen upphandlat ny ekonomisk förvaltare som tar över från 240101
- ny fiber dragits in och samtliga lägenheter är anslutna till kollektivt bredband via Ownit. Detta kostar 72 kr/månad som ett tillägg på månadsavgiften
- föreningen renoverat 3 hyreslägenheter och upplåtit dem med borätt
- stamspolning utförts i hus 20
- trädgården till stor del återstälts efter fasadrenoveringens skador
- samtliga återvinningsrum målats

Under 2024 har:

- avgifterna höjts med 10% 240101
- 2 hyreslägenheter renoverats och ska upplåtas med hyresrätt under våren
- nya sopskåp inhandlats till samtliga hus då de gamla föll sönder pga flyttningar iom fasadrenoveringen
- ny leverantör av tjänster till återvinningsrummen anlitats

Under 2024 ska:

- relining av avloppsstammar göras
- taken besiktas
- trädgården fortsätta att förnyas
- ska ny fastighetsförvaltning upphandlas
- avgaser samt fläktar bytas ut
- ska ventiler och termostater på samtliga element ses över
- ska OVK utföras

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 mm
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 spoling av dagvattenrör
2014 5 nya Troax källarförråd i hus 20
2014 Installation av bergvärme med värmepumpar
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 samt installation av elskåp i varje lgh

Övrig information

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. Vid stämman deltog 27 medlemmar, varav 27 var röstberättigade.

Styrelsen har under 20230531-20240530 haft följande sammansättning:

Anki Beijer	Ordförande
Ludvig Carleson	Vice ordförande
Hanna Samuelsson	Kassör
Katarina Hammarlund	Sekreterare
Wioleta Olsson	Ledamot
Alexanter Kote	Suppleant
Boban Milanovic	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma har Nicholas Tyréus avgått som ledamot och Elisabeth Törngren avgått som suppleant. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2024 är Ludvig Carleson, Wioleta Olsson och Katarina Hammarlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive årsmötet

Firmatecknare under året har varit Anki Beijer, Hanna Samuelsson, Ludvig Carleson, Katarina Hammarlund och Wioleta Olsson. Teckning sker två i förening.

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

Valberedningen består av Bojan Milanovic och Lidia Piech.

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

Årlig fastighetsbesiktning genomfördes 2023-05-15.

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

Medlemsinformation

Föreningen hade 131 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023.

Under året har 11 överlåtelse och 3 upplåtelse skett.

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.

Social

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Årsavgift (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	824	751	739	739
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	75	70	71	71
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 432	9 002	4 318	4 447
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 970	10 960	5 162	5 341
Energikostnad kr/kvm totalyta	263	310	190	164
Nettoomsättning	5 667	5 506	5 293	5 272
Resultat efter finansiella poster	-4 294	-7 588	-1 108	-1 022
Soliditet %	59	55	73	73
Sparande (kr) per kvadratmeter	-175	1 944		
Räntekänslighet %	12,1	14,33		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden: då likviden är god ska det inte vara ett problem att finansiera underhåll och andra ekonomiska åtaganden de närmsta 10 åren.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 790 871	24 758 448	1 295 123	-13 923 518	-7 587 687
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avs. till fond för yttre underhåll			365 799	-365 799	
Upplåtelse av bostadsrätter	1 958 341	4 391 659			
Disposition av fg års resultat				-7 587 687	7 587 687
Årets resultat					-4 293 527
Belopp vid årets utgång	69 749 212	29 150 107	1 660 922	-21 877 004	-4 293 527

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-21 877 004
Årets resultat	-4 293 527
Summa	-26 170 531

Förslag till disposition:

Stadgeenlig avsättning till yttre underhåll	365 799
Balanseras i ny räkning	-26 536 330
Summa	-26 170 531

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Årsavgifter och hyror		5 583 610	5 505 914
Övriga intäkter		426 030	131 382
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 009 640	5 637 296
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-5 416 345	-5 068 368
Övriga externa kostnader	4	-650 685	-363 552
Planerat underhåll		-	-128 864
Personalkostnader	5	-168 471	-154 154
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 726 630	-2 601 857
Utrangering av materiella anläggningstillgångar		-	-4 037 040
Summa rörelsekostnader		-8 962 131	-12 353 835
Rörelseresultat		-2 952 491	-6 716 539
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 893	1 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 445 929	-872 338
Summa finansiella poster		-1 341 036	-871 148
Resultat efter finansiella poster		-4 293 527	-7 587 687
Resultat före skatt		-4 293 527	-7 587 687
Årets resultat		-4 293 527	-7 587 687

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	120 537 038	119 641 605
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>120 537 038</i>	<i>119 641 605</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		128 516	120 087
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>128 516</i>	<i>120 087</i>
Summa anläggningstillgångar		120 665 554	119 761 692
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 933	6 208
Övriga fordringar		7 869	8 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		237 244	227 089
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>248 046</i>	<i>241 916</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 773 197	11 874 761
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 773 197</i>	<i>11 874 761</i>
Summa omsättningstillgångar		6 021 243	12 116 677
SUMMA TILLGÅNGAR		126 686 797	131 878 369

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		69 749 212	67 790 871
Upplåtelseavgifter		29 150 107	24 758 448
Fond för yttre underhåll		1 660 922	1 295 123
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>100 560 241</i>	<i>93 844 442</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 877 004	-13 923 518
Årets resultat		-4 293 527	-7 587 687
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-26 170 531</i>	<i>-21 511 205</i>
Summa eget kapital		74 389 710	72 333 237
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	26 522 877	30 000 000
Leverantörsskulder		42 765	3 555 974
Aktuella skatteskulder		10 340	6 399
Övriga skulder		9 752	25 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	711 353	957 594
Summa kortfristiga skulder		27 297 087	34 545 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 686 797	131 878 369

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 952 491
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	2 726 630
Erhållen ränta	104 893
Erlagd ränta	-1 445 928
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-1 566 896</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-14 560
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3 770 922

Kassaflöde från den löpande verksamheten -5 352 378

Investeringsverksamheten

Investeringar	-3 622 063
Tillskott	6 350 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten 2 727 937

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-3 477 123
-------------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -3 477 123

Årets kassaflöde -6 101 564

Likvida medel vid årets början	11 874 761
Likvida medel vid årets slut	5 773 197

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsförenings årsredovisning

Intäktsredovisning

Intäkter bokförs i den period de avses 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. Avskrivningstider tillämpas enligt nedan:

Föreningens finansiella tillgångar värderas till verkligt värde på balansdagen.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme	120	0,83
Hiss-schakt, inpassering, inre underhåll	100	1,00
Stammar, vågräta	60	1,67
Fönster, borrhål, balkonger	50	0,5
Stammar, lodräta, källarförråd	40	2,5
Hissmaskiner, relining, inglasning balkong	25	4,0
Bergvärme, ventilation, yttertak	20	5,0
Skyddsrum, tvättstuga, Tryva, fiber	15	6,67
Styr & regler	12	8,33
Målning trapphus, soprum	10	10

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1589 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt = Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Energikostnad kr/kvm totalyta = Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Sparande per kvadratmeter = Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet = Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2023-12-31	2022-12-31
	Årsavgifter	4 256 890	3 836 829
	Hyror	1 351 588	1 492 675
	Bredband	1 215	1 890
	Övriga intäkter	83 075	181 275
	Avgift andrahandsupplåtelse	13 133	14 479
	Avgift- och hyresbortfall	-39 216	-21 235
	Summa	5 666 685	5 505 913

Not 3	Drift- och underhåll	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsskötsel och lokalvård	786 276	734 266
	Reparationer	807 615	545 958
	El	1 607 398	1 896 408
	Vatten	167 150	193 316
	Sophämtning	359 006	247 313
	Fastighetsförsäkring	155 881	138 619
	Kabel-TV och bredband	100 736	110 572
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	199 243	202 013
	Förvaltningsarvode, ekonomi	136 806	107 252
	Förvaltningsarvode, teknik	151 547	101 193
	Förvaltningsarvode, beställning	73 089	209 948
	Tomträttsavgäld	408 475	358 850

Kostnader brand	0	185 112
Övriga driftskostnader	33 871	37 548
Rep bostäder inför försäljning	838 149	–
Summa	5 825 242	5 068 368

Not 4	Övriga externa kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Administrationskostnader	37 405	190 468
	Extern revisor	35 625	33 625
	Konsultarvoden	17 076	45 662
	Medlemsavgifter	8 350	8 220
	Mäklarprovisioner	90 690	49 290
	Övriga föreningskostnader	37 409	23 500
	Konstaterad hyresförlust	15 234	12 788
	Summa	241 789	363 553

Not 5	Personalkostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Styrelsearvode	118 000	118 000
	Arvode valberedning, övrigt	11 000	5 600
	Sociala kostnader	39 471	30 554
	Summa	168 471	154 154

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	112 457 191	116 634 930
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 622 063	833 406
	Försäljningar/utrangeringar	–	-5 011 145
	Omklassificeringar m.m.	25 766 310	–
	Utgående anskaffningsvärden	141 845 564	112 457 191
	Ingående avskrivningar	-18 581 896	-16 954 144
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	–	974 105
	Årets avskrivningar	-2 726 631	-2 601 857
	Utgående avskrivningar	-21 308 527	-18 581 896
	Redovisat värde	120 537 037	93 875 295

Not 7	Pågående till-/ombyggnader, renoveringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	25 766 310	185 382
	Fasadrenovering	–	19 781 178
	Balkonginglasning	–	5 799 750
	Omklassificeringar	-25 766 310	–
	Utgående redovisat värde	0	25 766 310

Not 8	Utrangering av materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Årets utrangering av byggnadskomponent	0	4 037 040
		0	4 037 040

Not 9	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	SBAB	25 000 000	25 000 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	SBAB	26 522 877	30 000 000
	SUMMA lån	51 522 877	55 000 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 381 000	58 381 000
		58 381 000	58 381 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna räntekostnader	0	1 767
	Förutbetalda hyror och avgifter	405 517	468 243
	Upplupna kostnader	305 836	487 584
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	711 353	957 594

UNDERSKRIFTER

Vällingby

Anki Beijer
Ordförande
2024-05-27

Ludvig Carleson
Vice ordförande
2024-05-27

Hanna Samuelsson
Kassör
2024-05-27

Katarina Hammarlund
Sekreterare
2024-05-27

Wioleta Olsson
Ledamot
2024-05-27

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Per Lindblom



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 10:14

SENT BY OWNER:

Ramin Addibpour · 27.05.2024 08:18

DOCUMENT ID:

r1JaBj-N0

ENVELOPE ID:

BkRnBi-E0-r1JaBj-N0

DOCUMENT NAME:

BRF Ritlaget 3 Årsredovisning 2023 för signering.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANKI MARIA BEIJER anki@ekonomistruktur.se	Signed Authenticated	27.05.2024 08:32 27.05.2024 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/23) IP: 213.89.224.76
2. LUDVIG STAFFAN ANDREAS CARL ESON ludvig.carleson@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 09:28 27.05.2024 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/19) IP: 94.191.136.168
3. HANNA SAMUELSSON hannasamuelson@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 10:05 27.05.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/20) IP: 83.185.38.181
4. KATARINA JENNY HAMMARLUND k.j.hammarlund@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 10:06 27.05.2024 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/01) IP: 94.234.98.58
5. WIOLETA OLSSON wioleta.olsson@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 19:29 27.05.2024 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/22) IP: 104.28.31.63
6. PER LINDBLOM per.lindblom@re-allians.se	Signed Authenticated	28.05.2024 10:14 28.05.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/12) IP: 20.91.134.232

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed