



Org Nr: 769619-4575

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Org.nr: 769619-4575

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 i Vällingby (769619-4575) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen köpte fastigheterna Ritningen 3 och Upplagsbordet 3 av Svenska Bostäder med tillträde 2010-05-26. Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes år 1953.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, bostadsrättstillägg samt försäkring mot ohyra .

Föreningens fastigheter är i gott skick. Någon formell besiktning har inte gjorts under 2010, men styrelsen följer rekommendationerna för underhåll i enlighet med den tekniska besiktning som gjordes i samband med övertagandet.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 116 lägenheter har under året 11 överlåtits.

Föreningen upplåt under året 33 bostäder som hyresrätter och 2 lokaler med hyresrätt. En lägenhet (23 kvm) disponeras av styrelsen. Föreningen hyr ut antennplatser i Upplagsbordet 3.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
--------------	------------------

83	lägenheter (bostadsrätt)
33	lägenheter (hyresrätt)
2	lokaler (hyresrätt)

Lägenhetsytan är 5 988 m² och 116 m² utgör lokalyta. Tomtytan är 3 170m².

På föreningens fastigheter finns 3 parkeringsplatser varav 2 disponeras av HSB förvaltning och en uthyres till Tandregleringen Vällingby.

Föreningsfrågor

Extra föreningsstämma avhölls 2010-06-15. På stämman deltog 37 medlemmar. På stämman valdes nedanstående styrelse.



Styrelse

Carl Thunberg	ordförande
Anne-Charlotte Joswall	sekreterare
Tommy Strid	ledamot
Robert Khamis	ledamot
Andreas Carlsson	ledamot
Britt Marie Sanghera	ledamot
Daniel Svensson	suppleant
Agneta Hägglund	suppleant
Jon Isaksson	suppleant (avgick december 2010)

Enligt föreningens stadgar väljs styrelsen på 1 år vid ordinarie stämma, varför hela styrelsen avgår och ny styrelse väljs vid stämman.

Revisor

Revisor har varit auktoriserade revisorn Johan Bucht.

Valberedning

Valberedningen har varit Annika Strid och Ludvig Carleson.

Förvaltning

HSB Stockholm har under året skött förvaltningen inom områdena ekonomi, fastighetsskötsel, administrativ förvaltning, städning samt mark.

Väsentliga händelser under året

Lägenhetsförsäljningar

Föreningen övertog i samband med köpet sju tomma lägenheter, sex av dessa har avyttrats under hösten. Försäljningen inbringade 6,8 Mkr, med en förtjänst på cirka 1 Mkr. Den sjunde lägenheten (23kvm) används som styrelselokal. Lånet på 5 Mkr som togs för att kunna köpa dessa är återbetalt.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen bytte låssystem i juli i samtliga tre byggnader. Vi hade en brand i källaren Vittangigatan 16. Polisutredningen av denna gav inget resultat, varför den har lagts ned. Vi blev tvungna att riva samtliga förråd i nedre källaren, vilka ersatts med nya av stålburar. Återställandet tog längre tid än vi från början trodde, bla på grund av att färgen lossnade och lokalen måste målas om. Förråden är nu återställda och märkta med lägenhetsnummer.

Med anledning av branden har samtliga brandluckor besiktigats med installation av nya linor. Intresseanmälan för säkerhetsdörrar har satts upp på anslagstavlor och ett 10-tal medlemmar har visat intresse för detta.

Avgifter och hyror

Inga höjningar av avgifter och hyror har skett under året. Styrelsen har beslutat att lämna avgifterna för bostadsrätter oförändrade under 2011. Vad gäller hyror sker förhandlingen med Hyresgästföreningen.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

En underhållsplan fanns inte under 2010, men kommer att upprättas. Den tekniska besiktning som skedde i samband med övertagandet av fastigheterna har därför varit styrelsens stöd rörande underhåll under året.

Av större planerade underhållsåtgärder under 2011 kan nämnas nya entrédörrar och ommålning av trapphus Vittangigatan 20, samt uppgradering av hissarna i Vittangigatan 10 och 16. Målning av fönster i de tre översta våningarna i samtliga tre fastigheter, samt vissa balkongundersidor, där färgen flagnar. Övriga fönster samt tak beräknas åtgärdas 2012-2014. De gamla matkällarförråd, som idag ingen disponerar, kommer att rivas och ge plats för bland annat cykelställ, så att cykelrummen kan användas bland annat som barnvagnsrum.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2010
Nettoomsättning tkr	2636
Rörelseresultat tkr	330
Resultat efter finansiella poster tk	-334
Balansomslutning tkr	106170
Avgiftsbortfall %	5,1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	574
Fond för yttre underhåll, tkr	0

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av bifogad resultat- och balansräkning.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat

Årets resultat

-
-333 597
-333 597

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan

Balanserat resultat

-
276 160
-609 757
-333 597

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning

Anspråktagande ur Fond för yttre underhåll

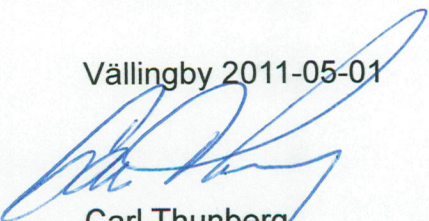
0
0

Överföring till Fond för yttre underhåll i enlighet med ekonomisk plan

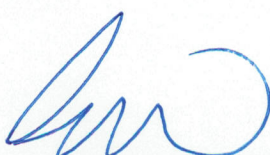
Utgående behållning

276 160
276 160

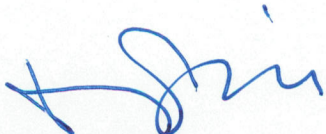
Vällingby 2011-05-01



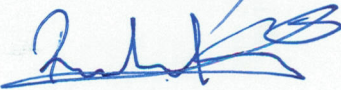
Carl Thunberg



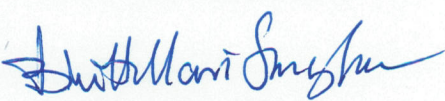
Anne-Charlotte Joswall



Tommy Strid



Robert Khamis



Bitt-Marie Sanghera



Andreas Carlsson

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 636 173	0
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 812 034	0
Planerat underhåll		-88 032	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-93 956	0
Avskrivningar	Not 3	-311 705	0
Summa fastighetskostnader		-2 305 727	0
Rörelseresultat		330 446	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	26 341	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-690 384	0
Summa finansiella poster		-664 043	0
Årets resultat		-333 597	0

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	97 537 593	0
	<u>97 537 593</u>	<u>0</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>97 537 593</u>	<u>0</u>
-------------------	----------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	15 738	0
	2 265 974	0
Not 7	124 480	0
Not 8	<u>148 780</u>	<u>0</u>

<u>2 554 972</u>	<u>0</u>
------------------	----------

Kassa och bank

Not 9	6 076 999	0
-------	-----------	---

Summa omsättningstillgångar

<u>8 631 971</u>	<u>0</u>
------------------	----------

Summa tillgångar

<u>106 169 564</u>	<u>0</u>
---------------------------	-----------------

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

57 207 042

0

Upplåtelseavgifter

3 095 550

0

60 302 592

0

Fritt eget kapital

Årets resultat

-333 597

0

-333 597

0

Summa eget kapital

59 968 995

0

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

45 000 000

0

Leverantörsskulder

242 195

0

Övriga skulder

Not 12

10 053

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

948 321

0

Summa skulder

46 200 569

0

Summa eget kapital och skulder**106 169 564****0****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

50 500 000

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3****Kassaflödesanalys**

2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
--------------------------	--------------------------

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster

-333 597	0
----------	---

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

311 705	0
---------	---

Kassaflöde från löpande verksamhet

-21 892	0
---------	---

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-288 998	0
----------	---

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

1 200 569	0
-----------	---

Kassaflöde från löpande verksamhet

889 679	0
---------	---

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-97 849 298	0
-------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-97 849 298	0
-------------	---

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

45 000 000	0
------------	---

Inbetalda insatser

60 302 592	0
------------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

105 302 592	0
-------------	---

Årets kassaflöde

8 342 973	0
-----------	---

Likvida medel vid årets början

0	0
---	---

Likvida medel vid årets slut

8 342 973	0
-----------	---

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning för byggnaderna sker med 0,47% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 10 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens ekonomiska plan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda
Sociala kostnader

2010-01-01	2009-01-01
2010-12-31	2009-12-31
35 000	0
10 997	0
<u>45 997</u>	<u>0</u>

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<u>45 997</u>	<u>0</u>
---------------	----------

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 334 300	0
Hyrer	1 402 366	0
Övriga intäkter	40 584	0
Bruttoomsättning	2 777 250	0
Avgifts- och hyresbortfall	-140 895	0
Hyresförluster	-182	0
	2 636 173	0
Not 2 Drift		
Personalkostnader	45 997	0
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	242 164	0
Reparationer	231 722	0
El	94 243	0
Uppvärmning	542 772	0
Vatten	60 289	0
Sophämtning	110 951	0
Fastighetsförsäkring	35 381	0
Kabel-TV	17 790	0
Övriga avgifter	33 955	0
Förvaltningsarvoden	196 554	0
Tomträttsavgäld	7 602	0
Övriga driftskostnader	192 614	0
	1 812 034	0
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	275 542	0
Om- och tillbyggnad	36 163	0
	311 705	0
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	26 341	0
	26 341	0
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	695 142	0
Erhållna räntebidrag	-4 758	0
	690 384	0

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Noter		2010-12-31	2009-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Årets investeringar	97 849 298	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 849 298	0			
	Årets avskrivningar	-311 705	0			
	Utgående avskrivningar	-311 705	0			
	Bokfört värde	97 537 593	0			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	45 674 000	0			
	Mark	26 977 000	0			
		72 651 000	0			
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	-20	0			
	Övriga fordringar	124 500	0			
		124 480	0			
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsskötsel jan-mars 2011	27 700				
	Administrativ förvaltning jan-mars 2011	42 234	0			
	Ekonomiavtal jan-mars 2011	28 303	0			
	Övriga förutbetalda kostnader	50 543	0			
	Upplupna intäkter	0	0			
		148 780	0			
Not 9	Kassa och bank					
	SBAB	6 076 999	0			
		6 076 999	0			
Not 10	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	0	0
	Försäljning lägenheter	57 207 042	3 095 550	0	0	0
	Årets resultat					-333 597
	Belopp vid årets slut	57 207 042	3 095 550	0	0	-333 597

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21150703	2,66%	2010-09-30	15 000 000	0
SBAB	21150789	2,19%	2012-05-15	10 000 000	0
SBAB	21150835	2,64%	2013-05-15	10 000 000	0
SBAB	21150894	3,50%	2015-05-12	10 000 000	0
				45 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 45 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 45 000 000

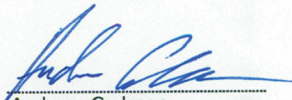
Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Moms okt-dec 2010	10 053	0
	10 053	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	351 429	0
Fortum Värme	534 858	0
Fortum Market	22 312	0
Övriga upplupna kostnader	39 722	0
	948 321	0

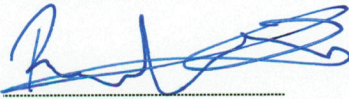
Stockholm, den 2011-05-01

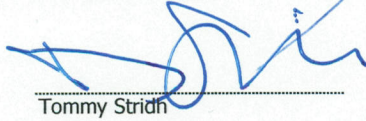

Andreas Carlsson


Anne-Charlotte Joswall


Carl-Gustav Thunberg

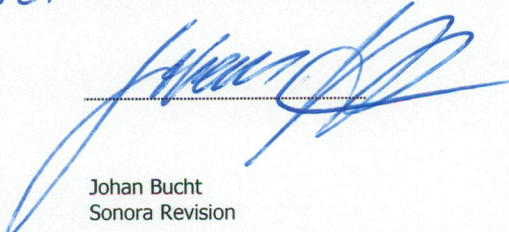

Harriet Sanghera


Robert Khamis


Tommy Stridh

Vår revisionsberättelse har 2011-05-01 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor


Johan Bucht
Sonora Revision

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ritlaget, org.nr: 769619-4575

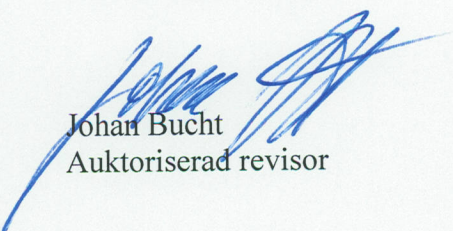
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ritlaget för räkenskapsåret 2010.01.01– 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer balans- och resultaträkningarna, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 maj 2011



Johan Bucht
Auktoriserad revisor

Motion till BRF Ritlagets årsmöte den 17 maj 2011

Förslag till förbättring i tvättstugan.

Det behövs ytterligare ett torkskåp till grovmaskinen. Idag måste man boka vanliga maskiner också för att få torkskåp. Tvättar du samtidigt vanlig tvätt får den ej plats i ett torkskåp.

Marja-Liisa Rissanen

Vittangigatan 16 4tr