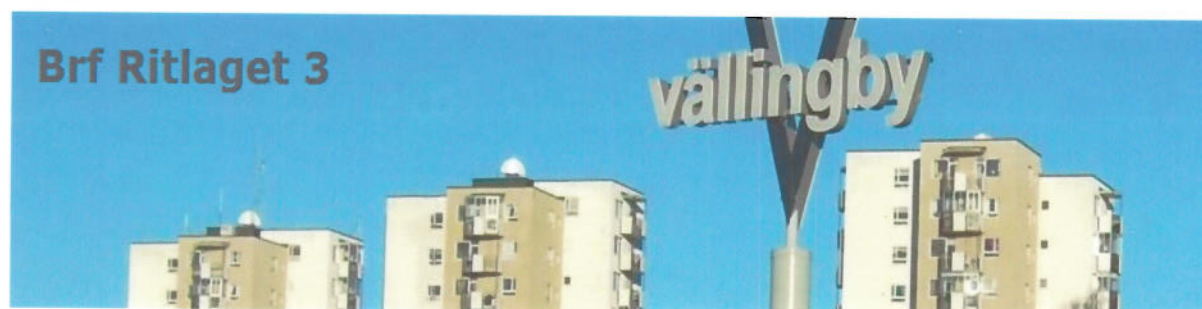




ÅRSREDOVISNING FÖR BRF RITLAGET 3 KALENDERÅRET 2011

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 i Vällingby (769619-4575) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

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 fullvärdeförsäkrade 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 2011, men styrelsen följer rekommendationerna för underhåll i enlighet med den tekniska besiktning som gjordes i samband med övertagandet. Beställning av uppgradering av hissarna Vittangigatan 10 och 16 har beställts och kommer att åtgärdas under februari/mars 2012. Av större rekommenderat underhåll kvarstår yttertaken. Besiktning har gjorts av HSB under året och taken bedöms behöva åtgärdas 2014-2015.

Lagstadgad OVK besiktning har påbörjats. Vid besiktningen konstaterades stora brister vilka kommer att åtgärdas under 1:a kvartalet 2012. Detta kommer också att innebära avsevärt förbättrad inomhusluft.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 116 lägenheter har under året 13 överlåtits under året. 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>
--------------	------------------

85	lägenheter (bostadsrätt)
31	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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-05-17. På stämman deltog 37 medlemmar. På stämman valdes nedanstående styrelse.

Styrelse

Carl Thunberg	ordförande	
Anne-Charlotte Joswall	sekreterare	
Tommy Strid	ledamot	
Robert Khamis	ledamot	
Agneta Hägglund	ledamot	
Britt Marie Sanghera	suppleant	(avgått under året)
Carola Kunze	suppleant	

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, Ludvig Carleson och Robert Matti.

Förvaltning

HSB Stockholm har under året skött förvaltningen inom områdena ekonomi, fastighetsskötsel, administrativ förvaltning, städning samt mark. Nytt förvaltningsavtal har tecknats på 1år.

Väsentliga händelser under året

Lägenhetsförsäljningar

Föreningens lån har amorterats med 6,5Mkr under året, och 13 lägenheter har sålts. Två av dessa var föreningens hyresrätter.

Ombyggnad och underhåll

Trapphuset i nr 20 har målats om och samtliga fönster på våningsplanen 6,7,8 har målats och tätats. Ny entrédörr i nr 20 och nya källardörrar i samtliga tre hus har installerats med Aptus Lås. Samtliga källargolv har målats om med 2-komponentfärg. Dörrautomatik till källardörrarna Vittangigatan 16 och 20 har monterats under hösten och kommer även att monteras i nr 20 i januari 2012. Cykelrummen har gjorts om till barnvagnsrum, och nya cykelställ har monterats i källarna.

Tvättstugan, underhåll av hissarna i 10&16, vattenskador, snörenhållning, jourutryckning, målning av balkongundersidor och soprum, samt kostnader för konsulter är exempel på större oförutsedda utgifter för löpande underhåll.

Avgifter och hyror

Inga höjningar av avgifter och hyror har skett under året. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna för bostadsrätter med 4% för 2012. Vad gäller hyror sker förhandlingen med Hyresgästföreningen.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

En preliminär underhållsplan har upprättats under 2011, och kommer att färdigställas under 2012. Den tekniska besiktning som skedde i samband med övertagandet av fastigheterna har därför varit styrelsens stöd rörande underhåll under året.

Förutom yttertaken, vilka beräknas behöva åtgärdas inom 2-3 år, kan en visst underhåll av resterande hyresrätter behövas. Besiktning av ett antal av dessa har gjorts, men någon utvärdering av kostnader för detta är inte framtaget.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2011	2010
Nettoomsättning tkr	4465	2636
Rörelseresultat tkr	515	330
Resultat efter finansiella poster tkr	-618	-334
Balansomslutning tkr	101409	106107
Avgiftsbortfall %	5,1	5,1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	574	574
Fond för yttre underhåll, tkr	276	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

-609 757

Årets resultat

-622 609

-1 231 866

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond

-

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan

467 339

Balanserat resultat

-1 699 206

-1 231 866

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

Ingående behållning	276 160
anspråktagande ur Fond för yttre underhåll	0

Överföring till Fond för yttre underhåll i enlighet med ekonomisk plan	467 339
Utgående behållning	743 499

Vällingby 2012-04-15



Carl Thunberg



Anne-Charlotte Joswall



Tommy Strid

Robert Khamis



Agneta Hägglund



Org Nr: 769619-4575

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Org.nr: 769619-4575

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 464 554	2 636 173
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 195 362	-1 812 034
Planerat underhåll		0	-88 032
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-163 552	-93 956
Avskrivningar	Not 3	-594 960	-311 705
Summa fastighetskostnader		-3 953 874	-2 305 727
Rörelseresultat		510 680	330 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	47 520	26 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 180 309	-690 384
Summa finansiella poster		-1 132 789	-664 043
Årets resultat		-622 109	-333 597



Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

98 010 909

97 537 593

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7

18 695

0

98 029 604

97 537 593

Summa anläggningstillgångar

98 029 604

97 537 593

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 820

15 738

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 618 343

2 265 974

Övriga fordringar

Not 8

0

124 480

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

140 467

148 780

2 761 630

2 554 972

Kassa och bank

Not 10

618 074

6 076 999

Summa omsättningstillgångar

3 379 705

8 631 971

Summa tillgångar**101 409 309****106 169 564**

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

58 639 410

57 207 042

Upplåtelseavgifter

4 363 182

3 095 550

Underhållsfond

276 160

0

63 278 752

60 302 592

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-609 757

0

Årets resultat

-622 109

-333 597

-1 231 866

-333 597

Summa eget kapital

62 046 886

59 968 995

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

38 500 000

45 000 000

Leverantörsskulder

326 034

242 195

Skatteskulder

15 712

0

Övriga skulder

Not 13

6 686

10 053

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

513 991

948 321

Summa skulder

39 362 423

46 200 569

Summa eget kapital och skulder**101 409 309****106 169 564****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

50 500 000

50 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-622 109	-333 597
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	594 960	311 705
Kassaflöde från löpande verksamhet	-27 149	-21 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	145 725	-288 998
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-338 159	1 200 569
Kassaflöde från löpande verksamhet	-219 584	889 679
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 086 971	-97 849 298
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 086 971	-97 849 298
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 500 000	45 000 000
Inbetalda insatser	2 700 000	60 302 592
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 800 000	105 302 592
Årets kassaflöde	-5 106 555	8 342 973
Likvida medel vid årets början	8 342 973	0
Likvida medel vid årets slut	3 236 418	8 342 973

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 sker med 0,47% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 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 underhållsplan.

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.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	109 500	35 000
Sociala kostnader	29 268	10 997
	<u>138 768</u>	<u>45 997</u>
Revisorer		
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	1 452	0
Sociala kostnader	471	0
	<u>1 923</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>140 691</u>	<u>45 997</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 527 281	1 334 300
	Hyrer	1 864 586	1 402 366
	Övriga intäkter	121 268	40 584
	Bruttoomsättning	4 513 135	2 777 250
	Avgifts- och hyresbortfall	-48 465	-140 895
	Hyresförluster	-116	-182
		4 464 554	2 636 173
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	140 691	45 997
	Fastighetsskötsel och lokalvård	440 338	242 164
	Reparationer	555 762	231 722
	El	142 280	94 243
	Uppvärmning	1 035 934	542 772
	Vatten	92 335	60 289
	Sophämtning	168 158	110 951
	Fastighetsförsäkring	16 435	35 381
	Kabel-TV	29 747	17 790
	Övriga avgifter	85 898	33 955
	Förvaltningsarvoden	295 074	196 554
	Tomträttsavgäld	12 728	7 602
	Övriga driftskostnader	179 981	192 614
		3 195 362	1 812 034
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	457 152	275 542
	Om- och tillbyggnad	137 808	36 163
		594 960	311 705
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	14 366	0
	Övriga ränteintäkter	33 153	26 341
		47 520	26 341
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 185 291	695 142
	Erhållna räntebidrag	-4 985	-4 758
	Övriga räntekostnader	3	0
		1 180 309	690 384

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	97 849 298	97 849 298			
Årets investeringar	1 068 276	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 917 574	97 849 298			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-311 705	0			
Årets avskrivningar	-594 960	-311 705			
Utgående avskrivningar	-906 665	-311 705			
Bokfört värde	98 010 909	97 537 593			
Taxeringsvärde					
Byggnader	45 674 000	45 674 000			
Mark	26 977 000	26 977 000			
	72 651 000	72 651 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investeringar	18 695	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 695	0			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	0	-20			
Övriga fordringar	0	124 500			
	0	124 480			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsskötsel jan-mars	36 247	27 700			
Administrativ förvaltning jan-mars	0	42 234			
Ekonomiavtal jan-mars	31 039	28 303			
Fastighetsskötsel mark	29 008	0			
Fastighetsförsäkring	23 009	0			
Datakommunikation	13 734	0			
Kabel tv	7 430	0			
Förutbetalda kostnader	0	50 543			
Upplupna intäkter	0	0			
	140 467	148 780			
Not 10 Kassa och bank					
Kassa	8 021	0			
SBAB	610 053	6 076 999			
	618 074	6 076 999			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 207 042	3 095 550	0	0	-333 597
Vinstdisp enl. stämmobeslut			276 160	-609 757	333 597
Försäljning lägenheter	1 432 368	1 267 632	0	0	0
Årets resultat					-622 109
Belopp vid årets slut	58 639 410	4 363 182	276 160	-609 757	-622 109

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21150703	4,04%	2012-05-30	8 500 000	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
				38 500 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 500 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Skattekonto	14	0
Moms	6 672	10 053
	6 686	10 053

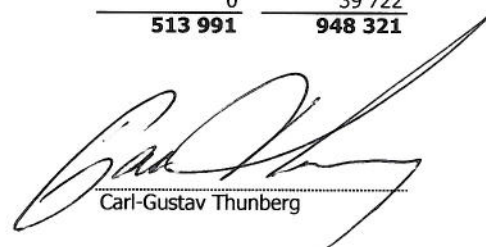
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

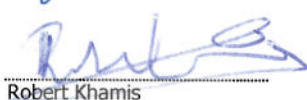
Upplupna räntekostnader	0	0
Förutbetalda hyror och avgifter	361 684	351 429
Fortum Värme	132 789	534 858
Fortum Market	16 963	22 312
Sthlm Vatten	1 741	0
Vällingby Låsservice	814	0
Övriga upplupna kostnader	0	39 722
	513 991	948 321

Stockholm, den 2012.04.15


Agneta Hägglund


Anne-Charlotte Joswall


Carl-Gustav Thunberg


Robert Khamis

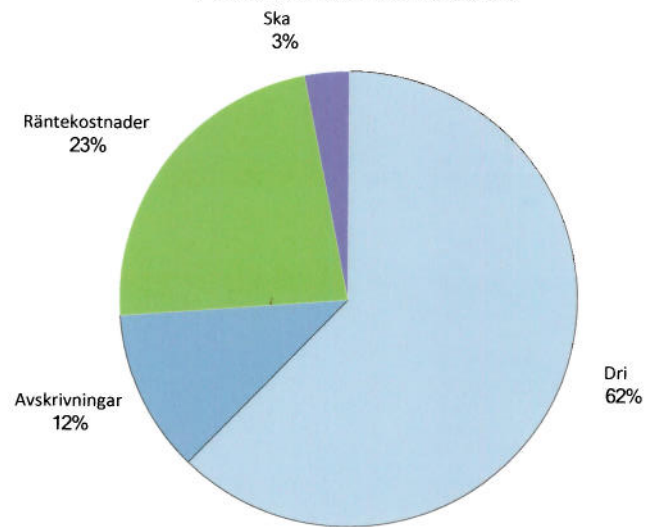

Tommy Stridh

Min revisionsberättelse har 04-26-2012 lämnats beträffande denna årsredovisning

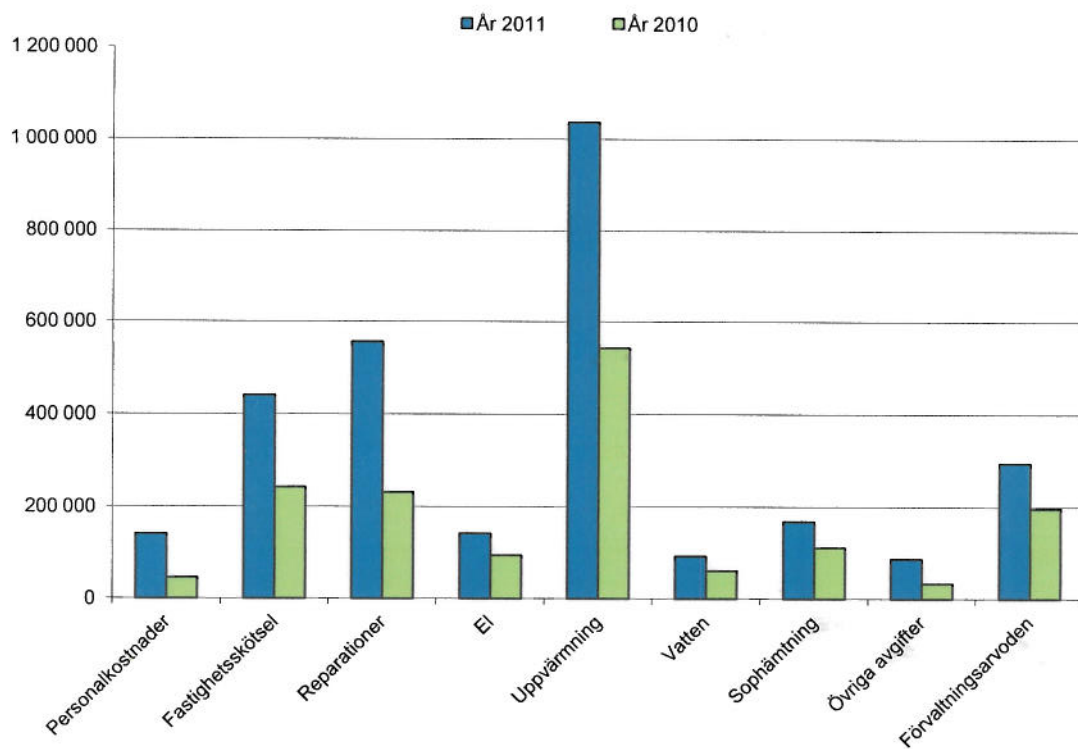

Johan Bucht

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Org.nr 769619-4575

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3s finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

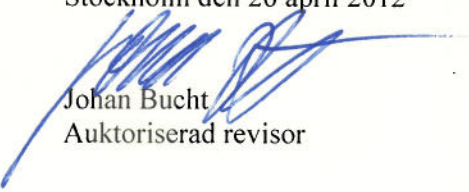
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2012



Johan Bucht
Auktoriserad revisor