



Årsredovisning 2018

Brf Ritbrädet 1

Org. 769616-7076

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Ritbrädet 1, Box 247, 126 60 Vällingby
info@ritbradet1.se www.ritbradet1.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Ritbrädet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-10-14.

Föreningens fastighet består av 11 flerbostadshus på adress Jämtlandsgatan 70-116. Fastigheten byggdes 1952 och har värdeår 1952.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2017-12-31 605 900 kr. Avtalet gäller till och med 2021-09-30.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 668 kvm, varav 10 545 kvm utgör lägenhetsyta och 123 kvm lokalyta. I föreningen finns 4 parkeringsplatser och 60 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

47 st 1 rum och kök

78 st 2 rum och kök

45 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 157 upplåtna med bostadsrätt och 31 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring har föreningen tecknat hos Trygg Hansa Försäkring AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering hyresrätter inför försäljning	2017
Reparation plåttak i portalerna	2017
Förbättring fiberuppkoppling	2017
Byte säkerhetsdörrar	2017
Trapphusrenovering	2016-17
OVK	2016
Brandsyn m nödvändiga kompletteringar	2016
Översyn lagning skyddsrum	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med SBC Förvaltning i Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 207 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 27. Antalet medlemmar som avgått under året är 19. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 215. Under året har 18 överlåtelse skett samt 3 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Under året har ingen delning av lägenheter skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annika Qvarfordt	ledamot/ordf.
Torbjörn Söder	ledamot/v. ordf.
Johan Forsberg	ledamot/ sekr.
Peter Malm	ledamot
Alexander Cedergren	ledamot
Marina Ignatuschenko	ledamot

Till **revisor** har Margareta Kleberg, BDO Mälardalen AB, valts.

Valberedningen består av Saied Tagavi, Paulina Bartkowiak och Helena O'Keefe.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2018 jobbat vidare med att förbättra föreningens hus och att förbättra föreningens ekonomi för framtiden.

Styrelsen har fortsatt att arbeta målmedvetet för att få en lägre driftskostnad. En del av det jobbet görs genom att renovera och uppdatera fastigheterna, så att färre saker kan krångla eller gå sönder.

De nya portarna färdigställdes, och renoveringsarbeten av el pågår i långsam takt. Vi har tagit det viktigaste först, och bytt, tagit bort eller lagat där elen varit sämst, och i vissa fall farlig.

Vi har fixat till en del i de tidigare hyreslägenheter som sålts. Ibland mer och ibland mindre efter behov. Låssystem uppdateras eftersom.

Under hösten blev det äntligen klart med vår nya miljöbod, och vi hoppas alla vill hjälpas åt så att detta skall fungera bra.

Kontakt har tagits med banken för att säkra möjligheten till lån när fönster och fasader äntligen kommer att renoveras. Det har tagit tid att få en ekonomi där vi hoppas slippa stora avgiftshöjningar efter renoveringen.

Planeringen började under senare delen av 2018.

Styrelsen har fått ett allt smidigare samarbete, där var och en ansvarar för sitt område. Vi träffas som tidigare varje måndag när lokalen är öppen, och har ordinarie styrelsemöten en gång i månaden.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på att underhåll som gjort under året belastar resultatet. Resultatet för år 2018 är dock bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på lägre kostnader för underhåll än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen samt minskning av lånen i form av amorteringar som gjorts under året.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit tre lägenheter. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. 1 januari 2018 och sedan med ytterligare 2 % fr.o.m. 1 januari 2019.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte av portar	1 900
Renovering av hyreslägenheter inför försäljning	840

X

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd

Översyn el	2018-
Ev fasadrenovering	ej bestämt
Ev fönsterrenovering	ej bestämt

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 530 069	19 348 716	405 021	-30 226 600	-4 915 273	99 141 933
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			405 021	-405 021		
Anspråktagande yttre fond			-810 042	810 042		
Balanseras i ny räkning				-4 915 273	4 915 273	
Upplåtelser	2 451 089	4 053 911				6 505 000
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-4 189 572	-4 189 572
Belopp vid årets utgång	116 981 158	23 402 627	0	-34 736 852	-4 189 572	101 457 361

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	8 397	8 109	8 027	7 965	7 671
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-4 190	-4 915	-4 561	-4 107	-5 248
Soliditet, %	52,9	52,2	51,8	52,8	51,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	662	533	635	623	613
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 104	10 342	10 490	10 597	10 805
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 239	13 227	13 201	13 296	1 326
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,08	1,23	1,29	2,26	2,70
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,6	50,0	49,4	48,9	51,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-34 736 852
Årets resultat	-4 189 572
	-38 926 424
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	2 171 929
I ny räkning överföres	-41 098 353
	-38 926 424

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 396 537	8 109 447
Övriga rörelseintäkter		0	600 000
Summa rörelsens intäkter m.m.		8 396 537	8 709 447
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-8 124 859	-8 834 063
Övriga externa kostnader	4	-459 220	-692 005
Personalkostnader	5	-315 012	-277 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 716 823	-2 716 823
Summa rörelsens kostnader		-11 615 914	-12 520 564
Rörelseresultat		-3 219 377	-3 811 117
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	7
Räntekostnader		-970 195	-1 104 163
Summa finansiella poster		-970 195	-1 104 156
Resultat efter finansiella poster		-4 189 572	-4 915 273
Årets resultat		-4 189 572	-4 915 273

✗

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	176 435 690	179 022 700
Inventarier, verktyg och installationer	7	868 391	998 204
Summa materiella anläggningstillgångar		177 304 081	180 020 904
Summa anläggningstillgångar		177 304 081	180 020 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 772	8 281
Övriga fordringar		470 746	538 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	411 189	381 577
Summa kortfristiga fordringar		896 707	928 256
Kassa och bank		13 453 084	9 137 304
Summa omsättningstillgångar		14 349 791	10 065 560
SUMMA TILLGÅNGAR		191 653 872	190 086 464

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 383 785	133 878 785
Yttre fond		0	405 021
Summa bundet eget kapital		140 383 785	134 283 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 736 852	-30 226 600
Årets resultat		-4 189 572	-4 915 273
Summa fritt eget kapital		-38 926 424	-35 141 873
Summa eget kapital		101 457 361	99 141 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	88 927 617	89 303 882
Summa långfristiga skulder		88 927 617	89 303 882
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	350 748	248 680
Leverantörsskulder		279 012	394 831
Aktuell skatteskuld		24 926	25 313
Övriga skulder		18 237	18 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	595 971	953 200
Summa kortfristiga skulder		1 268 894	1 640 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 653 872	190 086 464

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 219 377	-3 811 117
Avskrivningar	2 716 823	2 716 823
Erhållen ränta mm	0	7
Erlagd ränta	-970 195	-1 104 163
Betald inkomstskatt	-387	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 473 136	-2 198 450
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-6 491	4 437
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	38 040	683 841
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-115 819	13 852
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-357 617	40 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 915 023	-1 455 490
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 451 089	1 552 336
Inbetalda upplåtelseavgifter	4 053 911	4 697 664
Amortering långfristiga lån	-274 197	-217 169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 230 803	6 032 831
Förändring av likvida medel	4 315 780	4 577 341
Likvida medel vid årets början	9 137 304	4 559 963
Likvida medel vid årets slut	13 453 084	9 137 304

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %	100 år
Fastighetsförbättringar	2 % och 5%	50 år och 20 år
Markanläggningar	5 %	20 år
Inventarier	10 %	5 år
Installationer	6,67 %	15 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hyresintäkter bostäder	1 800 731	1 959 807
	Årsavgifter bostäder	5 744 508	5 599 784
	Hyresintäkt lokaler	42 771	42 771
	Hyresintäkter parkering	391 900	385 091
	Bredband internetanslutning	335 911	35 069
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	33 587	28 359
	Övriga hyresintäkter	47 129	58 566
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	8 396 537	8 109 447

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	105 548	102 883
	Fastighetsskötsel, extra debiterat	211 254	500 833
	Fastighetsel	1 351 916	1 318 689
	Vatten	292 581	207 566
	Sophämtning	218 174	193 888
	Tomträttsavgälder	605 900	605 900
	Snöröjning och sandning	107 136	56 723
	Teknisk förvaltning	129 597	126 325
	Reparationer och underhåll	3 599 812	4 397 890
	Fastighetsförsäkring	170 186	169 330
	Fastighetskatt	288 752	284 660
	Övriga driftskostnader	1 044 003	869 376
	Summa driftkostnader	8 124 859	8 834 063
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	259 941	261 606
	Revisionsarvode	23 466	24 068
	Konsultarvoden	5 977	87 015
	IT-tjänster	1 581	11 718
	Övr försäljningskostnader	108 394	239 471
	Advokatkostnader	0	2 380
	Inkassokostnader	26 972	8 124
	Kostnader Medlemsmöten	6 341	14 823
	Övriga externa kostnader	26 548	42 800
	Summa övriga externa kostnader	459 220	692 005
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	244 368	218 358
	Sociala kostnader	70 644	59 315
	Summa personalkostnader	315 012	277 673

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	196 666 330	196 666 330
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 666 330	196 666 330
	Ingående avskrivningar	-17 643 630	-15 056 620
	Årets avskrivningar	-2 587 010	-2 587 010
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 230 640	-17 643 630
	Utgående redovisat värde	176 435 690	179 022 700
	Redovisat värde byggnader	175 880 880	178 422 731
	Redovisat värde markanläggningar	554 810	599 969
	Summa redovisat värde	176 435 690	179 022 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	135 007 000	135 007 000
	varav byggnader:	81 141 000	81 141 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 007 174	2 007 174
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 007 174	2 007 174
	Ingående avskrivningar	-1 008 970	-879 157
	Årets avskrivningar	129 813	-129 813
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 138 783	-1 008 970
	Utgående redovisat värde	868 391	998 204

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	127 757	127 132
	Tomträttsavgäld	151 475	151 475
	Ekonomisk förvaltning	64 074	62 880
	Förutbet bredband/stadsnät	55 629	0
	Övriga förutbetalda kostnader	12 254	40 090
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	411 189	381 577

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 402 992	994 720
	Amortering efter 5 år	87 524 625	88 309 162
	Summa långfristiga skulder	88 927 617	89 303 882

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018- 12-31
Stadshypotek	2019-07-30	1,15		17 000 000
Stadshypotek	2019-09-01	1,10		17 466 505
Stadshypotek	2019-09-01	1,02	175 080	17 289 053
Stadshypotek	2020-09-01	1,15	175 668	17 522 807
Stadshypotek	3 mån rörligt	1,00		20 000 000
Summa			350 748	89 278 365
Avgår kortfristig del				350 748
Summa långfristiga skulder				88 927 617

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	275 066	651 500
	Upplupna räntor	82 685	80 247
	Upplupen kostnad EI	181 242	161 614
	Upplupen kostnad bredband	0	43 095
	Övriga upplupna kostnader	56 978	16 744
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	595 971	953 200

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	90 493 000	90 493 000
	Summa ställda säkerheter	90 493 000	90 493 000

Stockholm 2019- 05-09



Torbjörn Söder



Peter Malm



Marina Ignatuschchenko



Annika Qvarfordt



Johan Forsberg

Alexander Cedergren

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2019.



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ritbrädet 1
Org.nr. 769616-7076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ritbrädet 1 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ritbrädet 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/5 2019



Margaret Kleberg

Auktoriserad revisor