



Årsredovisning

Brf Ritlaget 3

Kalenderåret 2018

Org Nr: 769619-4575

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Org.nr: 769619-4575

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Upplagsbordet 3 och Ritningen 3 med tomträtt i Stockholms Kommun sedan maj 2010.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	96	5 006
Hysesrätter	20	959
Övernattningsslgh	1	23
Lokaler	2	116
Förråd	1	6
Parkeringar och garageplatser	3	0

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1966.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Utbyte och installation av armaturer med LED i tvättstugan och källarutrymmen i samtliga fastigheter.

Tvättstugan, byte av tre stycken torkskåp.

Rensning av ventilationskanaler.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Nytt serviceavtal tecknat med Evepe för bergvärme.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Relining	Relining av dagvattenrör
2019	Deklaration	Energideklaration
2019	Hiss	Byte av hisslinor, Vittangigatan 20
2019-2020	Fönster	Projekt avseende byte av fönster har påbörjats
2019	Lås	Uppgradering av Aptus systemet (porttelefoni, dörrar med bricka & bokning till tvättstugan.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Trapphus	Ny Armatur med LED.
2015	Avloppsrör	Stamspolning.
2015	Skyddsrum	Renovering av skyddsrum och utrustning.
2014	Tak	Ny takpapp och spolning dagvattenrör.
2014	Värme	Installation av bergvärme med värmepump.
2010-2012	Hiss & fönster	Renovering hissar i nr 10 & 16, målning av fönster.
2003-2006	Fasaden	Putsad.
2005	El	Moderniserade elinstallationer till och i lägenheterna.
2005	Badrum	Nya yt- och tätskikt.
2005	Vatten & Avlopp	Stambyte.

Övriga väsentliga händelser

Årsavgifterna kommer att höjas med 5 % från och med 2019-01-01.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mia Salonen	Ordförande
Jonas Hansson	Vice ordförande
Linus Nylén	Ledamot
Maryam Ashja	Ledamot
Hans Patrik Härneman	Ledamot
Jakob Nilsson	Suppleant
Jens Langvad	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Hansson, Linus Nylén, Patrik Härneman och Jakob Nilsson. Maryam Ashja avgick vid årsskiftet 2018/2019.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten inklusive årsstämma.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mia Salonen, Jonas Hansson, Linus Nylén & Patrik Härneman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Borevision AB

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Carola Kunze, Annika Strid och Ronny Svensson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes tillsammans med Driftia 2018-11-15.

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

Medlemmar

Föreningen hade 129 (131) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 9 (13) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparent väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	704	698	676	653	640
Totala Intäkter kr/kvm	826	824	830	835	836
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	187	226	259	243	71
Belåning, kr/kvm	3 874	3 977	5 254	6 385	6 444
Räntekänslighet	7%	7%	9%	12%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	559	505	460	445	525
Energikostnader kr/kvm	193	167	162	138	189

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 045	5 032	5 069	5 101	5 108
Resultat efter finansiella poster	-1 015	-545	-304	-417	-1 377
Soliditet	76%	76%	69%	62%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 045 495
Rörelsekostnader	-	5 799 527
Finansiella poster	-	260 763
Årets resultat		-1 014 796
Planerat underhåll	+	292 699
Avskrivningar	+	1 864 833
Årets sparande		1 142 736
Årets sparande per kvm total vta		187

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 571 342	18 377 977	985 979	-6 195 746	-544 886
Reservering till fond 2018			0	0	
Reservering till fond 2017			213 000	-213 000	
Ianspråktagande av fond 2018			0	0	
Ianspråktagande av fond 2017				0	
Balanserat i ny räkning				-544 886	544 886
Årets resultat					-1 014 796
Belopp vid årets slut	65 571 342	18 377 977	1 198 979	-6 953 633	-1 014 796

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-6 953 633
Årets resultat	-1 014 796
	-7 968 429

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	213 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-8 181 429
	-7 968 429

Ytterligare upplysningar Beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 045 495	5 032 473
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 414 586	-3 086 459
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 521	-119 250
Planerat underhåll		-292 699	-62 438
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-160 888	-155 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 864 833	-1 865 019
Summa rörelsekostnader		-5 799 527	-5 288 412
Rörelseresultat		-754 033	-255 939
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 297	1 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-262 060	-290 839
Summa finansiella poster		-260 763	-288 948
Årets resultat		-1 014 796	-544 886

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

99 099 051

100 963 884

99 099 051

100 963 884

Summa anläggningstillgångar

99 099 051

100 963 884

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

17 132

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 547 529

2 316 728

Placeringskonto HSB Stockholm

8 924

8 915

Övriga fordringar

Not 8

2

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

269 183

248 005

2 825 638

2 590 780

Summa omsättningstillgångar

2 825 638

2 590 780

Summa tillgångar**101 924 689****103 554 664**

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

65 571 342

65 571 342

Upplåtelseavgifter

18 377 977

18 377 977

Yttre underhållsfond

1 198 979

985 979

85 148 298

84 935 298

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-6 953 633

-6 195 746

Årets resultat

-1 014 796

-544 886

-7 968 429

-6 740 633

Summa eget kapital

77 179 869

78 194 665

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

23 033 260

23 700 000

23 033 260

23 700 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

639 300

600 000

Leverantörsskulder

276 798

226 554

Skatteskulder

10 227

19 501

Övriga skulder

Not 13

24 126

20 524

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

761 109

793 420

1 711 560

1 659 999

Summa skulder

24 744 820

25 359 999

Summa eget kapital och skulder**101 924 689****103 554 664**

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 014 796	-544 886
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 864 833	1 865 019
Kassaflöde från löpande verksamhet	850 037	1 320 133
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 048	-34 991
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	12 261	209 510
Kassaflöde från löpande verksamhet	858 250	1 494 651
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-627 440	-7 799 796
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	6 860 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-627 440	-939 796
Årets kassaflöde	230 810	554 855
Likvida medel vid årets början	2 325 643	1 770 788
Likvida medel vid årets slut	2 556 453	2 325 643

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,68 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 524 652	3 496 461
	Hyrer	1 513 694	1 470 178
	Bredband	2 160	2 160
	Övriga intäkter	41 049	65 144
	Bruttoomsättning	5 081 555	5 033 943
	Avgifts- och hyresbortfall	-36 060	-1 470
		5 045 495	5 032 473
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	429 186	400 534
	Reparationer	626 658	488 689
	El	1 051 171	886 213
	Vatten	130 621	132 571
	Sophämtning	209 227	190 938
	Fastighetsförsäkring	112 999	93 126
	Kabel-TV och bredband	104 927	104 356
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	169 157	167 317
	Förvaltningsarvoden	210 975	231 435
	Tomträttsavgäld	344 108	344 000
	Övriga driftkostnader	25 557	47 280
		3 414 586	3 086 459
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 448	3 289
	Administrationskostnader	40 293	18 409
	Extern revision	15 750	15 438
	Konsultkostnader	0	78 500
	Medlemsavgifter	7 030	3 614
		66 521	119 250
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	118 000	108 000
	Övriga arvoden	4 423	4 423
	Sociala avgifter	38 465	35 323
	Övriga personalkostnader	0	7 500
		160 888	155 246
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 136	1 434
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	9	9
	Övriga ränteintäkter	152	448
		1 297	1 891
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	261 928	290 839
	Övriga räntekostnader	132	0
		262 060	290 839

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 7	Byggnader				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	110 609 122	110 609 122			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 609 122	110 609 122			
Ingående avskrivningar	-9 645 238	-7 780 219			
Årets avskrivningar	-1 864 833	-1 865 019			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 510 071	-9 645 238			
Utgående bokfört värde	99 099 051	100 963 884			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 200 000	53 200 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 070 000	1 070 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 600 000	29 600 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	205 000	205 000			
Summa taxeringsvärde	84 075 000	84 075 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	2	0			
	2	0			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	269 183	248 005			
	269 183	248 005			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 571 342	18 377 977	985 979	-6 195 746	-544 886
Resultatdisposition			213 000	-757 886	544 886
Årets resultat					-1 014 796
Belopp vid årets slut	65 571 342	18 377 977	1 198 979	-6 953 633	-1 014 796

dy

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter		2018-12-31	2017-12-31				
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	21150789	0,82%	2019-03-06	8 975 760	32 964	
	SBAB	21150894	1,23%	2020-03-20	8 500 000	400 000	
	SBAB	25824288	0,77%	2019-03-01	1 796 800	6 336	
	SBAB	26664969	1,63%	2020-11-20	4 400 000	200 000	
					23 672 560	639 300	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 033 260	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 476 060	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					50 500 000	50 500 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					639 300	600 000
Not 13	Övriga skulder						
	Övriga kortfristiga skulder					3 358	0
	Momsskuld					20 768	20 524
						24 126	20 524
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Förutbetalda hyror och avgifter					477 682	442 150
	Övriga upplupna kostnader					283 427	351 270
						761 109	793 420
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						

b.4

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter

2018-12-31 2017-12-31

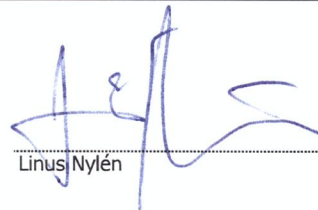
Stockholm, den 17 februari 2019



Hans Patrik Härneman



Jonas Hansson

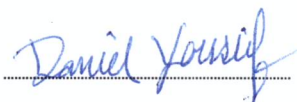


Linus Nylén



Mia Salonen

Min revisionsberättelse har 2019-02-20 lämnats beträffande denna årsredovisning



Daniel Yousif
Borevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rittlaget 3, org.nr. 769619-4575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rittlaget 3 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 ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ritlaget 3 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

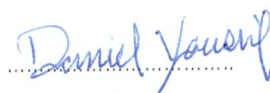
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 20/02 2019



Daniel Yousif

BoRevision AB