

BRF RITEN
Org nr 778000-7063

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen höll sin ordinarie föreningsstämma 2020-09-14 med påföljande styrelsekonstituering:

		Vald till stämman
Wicken von Post Sannes	Ordförande	2022
Kjell Ludén	Vice ordförande	2022
Erik Hjärtberg	Sekreterare	2021
Katrin Hagman	Ledamot	2021
Annethe Englund	Ledamot	2022
Ricardo Mejia Taves	Suppleant	2021
Stefan Thulin	Suppleant	2021
Anja Sikström	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit sjutton protokollförda sammanträden inkl konstituerande möten. Den 29 oktober 2020 hölls en extra föreningsstämma för att fatta beslut om ett ev friköp av föreningens tomträtt.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade ett fast arvode till styrelsen på 110 250 kr samt ett sammanträdesarvode till ledamöter och suppleanter på 600 kr per möte gällande styrelse, arbetsutskott och arbetsgrupper. Vid extra arbetsinsatser beslutades om ett övrigt arvode på 400 kr per tillfälle och deltagare. Total bokförd kostnad avseende styrelsearvode uppgår för räkenskapsåret till 162 739 kr. Det finns inga kostnader bokförda avseende övrigt arvode.

Föreningen innehar tomträtten till Bjurhovda 7 i Västerås kommun. Fastigheten är bebyggd med tre flerbostadshus. Bostadshusen innehåller 143 lägenheter. Nybyggnadsår 1970 då 132 lägenheter byggdes. Efter påbyggnad av en våning 1992 tillskapades 11 nya lägenheter. Värdeår 1992.

Samtliga 143 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 12 050 m².

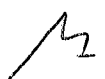
Under räkenskapsåret har elva st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med HJT Service i Västerås AB gällande fastighetsskötsel. Lokalvården utförs av HJT Städ AB. Det finns även ett jouravtal med Avarn Security.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll årsstämma via poströstning 2020-09-14. Styrelsen blev vid den stämman fulltalig med fem ledamöter och tre suppleanter. Extrastämma hölls utomhus den 29 oktober 2020 där det beslutades att föreningen skulle köpa loss tomtmarken och avsluta tomträttsavgälden. Friköpserbjudandet kom strax före jul.

Under våren och sommaren renoverades den ena loftgången på Knotavägen 23 under ca 8 veckor.

Inkommande vattenledning byttes ut under våren, de fick gräva 4 meter djupt för att hitta den gamla vattenledningen.

Styrelsen har avslutat de åtgärder som behandlades på extra föreningsstämma 2016. Föreningen har nu åtgärdat totalt fyra lägenheter som haft dåligt inomhusklimat. De två sista lägenheterna med kalla golv blev klara till sommaren.

Vattensystemet i alla hus har ledningar med ventiler. Vissa ventiler har nu bytts ut. Arbetet påbörjades sent under 2019 och avslutades under 2020.

Vindskivorna på alla hus har setts över och dåliga delar har bytts ut och målats. Tanken är att täckplåt skall sättas utanpå vindskivorna. Krönplåtarna på taket är nu fastskruvade.

Elektronisk bokningstavla till tvättstugan är nu på plats, liksom passerläsare till portarna 17 och 23. Tvättstugan är iordningställd och toaletten har öppnats upp igen och luftventilerna är utbytta.

Teliaavtalet uppdaterades under våren, i det avtalet ingår ny router och Tv-box. Medlemmarna fick möjlighet att komma och hämta sitt paket vissa dagar och tider. Men så kom Covid19 och med det nya rutiner. När en medlem hörde av sig levererades paketet till dörren av en styrelseledamot.

Två nya grillar till den gemensamma grillplatsen blev installerade under augusti. Nya gungor kom på plats bredvid.

Garantibesiktning på VarneBalans åtgärder sedan 2017 har inletts under hösten där flera justeringar av ventilationssystemet på taken har gjorts, och kommer att fortsätta under 2021.

Automatisk avluftning och påfyllning av värmesystemet till radiatorerna är installerat i undercentralen.

Föreningens kösystem till parkeringsplatser har överförts till MBF av praktiska skäl.

Fyra elektroniska rättfällor har givit god utdelning under året.

Det har varit svårt att anordna några möten eller festligheter under året med tanke på Coronaepidemin.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.



Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	8 684 144	8 633 056	9 503 536	8 492 194
Resultat efter finansiella poster	kr	-475 813	1 602 452	2 042 160	1 608 070
Soliditet	%	8	9	6	3
Likviditet	%	263	309	278	221
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	676	676	675	673
Låneskuld per totala kvm	kr	4 879	4 987	5 095	5 203
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	105	110	113	116
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	215 480	346 029	3 287 360	425 509	1 602 452
Reservering till yttre fond			1 000 000	-1 000 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-229 283	229 283	
Balansering av föregående års resultat				1 602 452	-1 602 452
Årets resultat					-475 813
Belopp vid årets utgång	215 480	346 029	4 058 077	1 257 244	-475 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 257 244
Årets resultat	-475 813
	<u>781 431</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 000 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-2 361 110
I ny räkning balanseras	2 142 541
	<u>781 431</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-475 813
Dispositioner	1 361 110
Årets resultat efter dispositioner	<u>885 297</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 696 967
---	-----------

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 684 144	8 633 056
Övriga rörelseintäkter		156 147	0
Summa rörelseintäkter		8 840 291	8 633 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 812 826	-4 660 436
Periodiskt underhåll	4	-2 361 110	-229 283
Övriga externa kostnader	5	-369 506	-356 621
Arvoden och personalkostnader	6	-204 589	-235 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 124 446	-1 089 040
Summa rörelsekostnader		-8 872 477	-6 571 236
Rörelseresultat		-32 186	2 061 820
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	203 456	187 284
Räntekostnader		-647 083	-646 652
Summa finansiella poster		-443 627	-459 368
Resultat efter finansiella poster		-475 813	1 602 452
Årets resultat		-475 813	1 602 452
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-475 813	1 602 452
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 361 110	229 283
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 000 000	-1 000 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		885 297	831 735



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	58 297 587	58 850 677
Inventarier, verktyg och installationer	9	276 831	317 091
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>58 574 418</u>	<u>59 167 768</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		17 300	17 300
Insats SBC		5 000	5 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 300</u>	<u>22 300</u>
Summa anläggningstillgångar		58 596 718	59 190 068
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 120	0
Övriga fordringar	10	11 487	18 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		340 997	266 980
Klientmedel i SHB		6 554 508	7 816 801
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 930 112</u>	<u>8 102 715</u>
Summa omsättningstillgångar		6 930 112	8 102 715
Summa tillgångar		65 526 830	67 292 783

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

215 480

215 480

Upplåtelseavgifter

346 029

346 029

Fond för yttre underhåll

4 058 077

3 287 360

Summa bundet eget kapital

4 619 586

3 848 869

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 257 244

425 509

Årets resultat

-475 813

1 602 452

Summa fritt eget kapital

781 431

2 027 961

Summa eget kapital

5 401 017

5 876 830

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

48 713 486

58 794 490

Summa långfristiga skulder

48 713 486

58 794 490

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

10 081 004

1 301 004

Leverantörsskulder

226 777

251 701

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 104 546

1 068 758

Summa kortfristiga skulder

11 412 327

2 621 463

Summa eget kapital och skulder

65 526 830

67 292 783

Tilläggsupplysningar**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader fr 1982	100 år	T o m år 2082
Spa/relax/övernattningsrum	10 år	T o m år 2023
Markanläggning	15 år	T o m år 2021
Tryckstegringspump	10 år	T o m år 2026
Golvvärme 4 lgh (etapp 1 och etapp 2)	15 år	T o m år 2033 resp 2034
Inventarier och installationer	5-10 år	T o m år 2023 resp år 2028

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	8 146 764	8 146 764
Hyror parkering	454 800	465 600
Övriga hyresintäkter	61 600	50 400
Övriga intäkter	59 123	43 492
Återförda reserveringar	1 357	0
Brutto	8 723 644	8 706 256
Hyresförluster vakanser parkering	-6 800	-35 200
Övriga vakanser hyresförluster	-32 700	-38 000
Summa nettoomsättning	8 684 144	8 633 056

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	767 356	720 211
Reparationer, löpande underhåll	601 148	736 946
Elavgifter	193 611	241 380
Uppvärmning	1 267 905	1 326 081
Vatten och avlopp	393 036	372 461
Renhållning	274 166	272 716
Försäkringar	257 291	233 458
Tomträttsavgäld	496 048	237 358
Kabel-TV / Internet	357 919	322 914
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	204 347	196 911
Summa driftskostnader	<u>4 812 827</u>	<u>4 660 436</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Markarbeten	257 350	0
Byte låscylindrar	64 384	0
Grillar	51 238	0
Fågelbogunga	151 010	0
Takarbeten	113 066	0
Reparation loftgångar	1 547 350	0
Ventilbyte	176 712	0
Stamspolning	0	160 250
Trädfällning	0	16 188
Vattenmätarkonsol	0	52 845
	<u>2 361 110</u>	<u>229 283</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	319
Förbrukningsinventarier	5 222	27 849
Kontorsmaterial	1 785	1 234
Kommunikation	60 652	14 239
Porto	7 180	841
Revision	17 000	13 200
Föreningsmöten	1 073	17 113
Ekonomisk och administrativ förvaltning	141 929	141 980
Övriga förvaltningskostnader	53 888	20 342
Konsultarvoden	71 028	99 566
Medlems- och föreningsavgifter	9 750	19 938
Summa övriga externa kostnader	<u>369 507</u>	<u>356 621</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	162 739	154 420
Arvode övrigt	0	37 000
Sociala kostnader	41 850	44 436
Summa arvoden, personalkostnader	<u>204 589</u>	<u>235 856</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	54 707	56 912
Övriga ränteintäkter	1 699	9 272
Utdelning MBF	147 050	121 100
Summa finansiella intäkter	<u>203 456</u>	<u>187 284</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	116 933 573	116 348 224
Aktiveringar; Etapp 2 golvvärme 2 lgh (fg år etapp 1)	531 096	585 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 464 669	116 933 573
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 082 896	-57 034 116
Årets avskrivningar	-1 084 186	-1 048 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 167 082	-58 082 896
Utgående planenligt värde	<u>58 297 587</u>	<u>58 850 677</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>58 297 587</u>	<u>58 850 677</u>

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000
	102 600 000	102 600 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	102 600 000	102 600 000
	102 600 000	102 600 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	630 513	273 162
- Årets inköp	0	357 351
Utgående anskaffningsvärden	630 513	630 513
Ingående avskrivningar	-313 422	-273 162
- Årets avskrivningar	-40 260	-40 260
Utgående avskrivningar	-353 682	-313 422
Redovisat värde	<u>276 831</u>	<u>317 091</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	267	278
Skattefordringar	11 220	18 656
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>11 487</u>	<u>18 934</u>

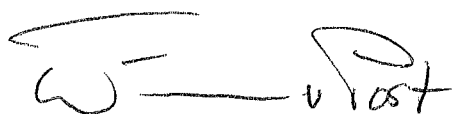
Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	0,88	90 dagars	10 333 041
SBAB	0,88	90 dagars	10 385 040
SBAB	0,88	90 dagars	10 385 040
SBAB	0,73	90 dagars	1 985 104
SBAB	0,88	90 dagars	7 563 279
SBAB	0,88	90 dagars	7 563 246
SBAB	0,88	90 dagars	7 429 740
SBAB	0,58	90 dagars	2 520 000
SBAB	0,73	90 dagars	630 000
Summa skulder till kreditinstitut			58 794 490
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 301 004
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-8 780 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			48 713 486
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			52 289 470

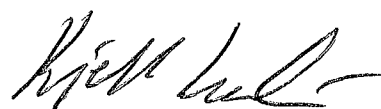
Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga sakerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	78 004 000	78 004 000
Summa ställda säkerheter	78 004 000	78 004 000

Västerås 2021.04.16



Wicken von Post Sannes
Ordförande



Kjell Ludén



Erik Hjartberg



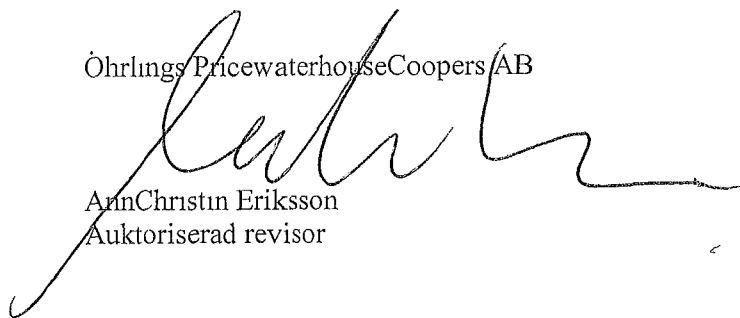
Katrin Hagman



Annette Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021.04.20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riten, org.nr 778000-7063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riten för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Riten för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.





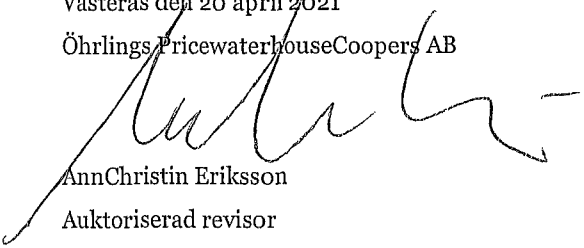
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har inte tillsett att föreningen avhållit sin föreningsstämma inom tid som anges i 6 kap 9 § lagen om ekonomiska föreningar.

Västerås den 20 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor