

BRF RITEN
Org nr 778000-7063

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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 2019-05-14 med påföljande styrelsekonstituering:

		Vald till stämman
Wicken von Post Sannes	Ordförande	2021
Christina Englund	Vice ordförande	2021
Erik Hjärtberg	Sekreterare	2020
Lars Hellström	Ledamot	2021
Annethe Englund	Ledamot	2020
Leif Nederlund	Suppleant	2020
Ricardo Mejia Taves	Suppleant	2020
Anja Sikström	Suppleant	2020

Styrelsen höll en extra föreningsstämma 2019-10-23. Ovanstående styrelse avgick i sin helhet. Ny styrelse valdes och efter påföljande styrelsekonstituering, har styrelsen haft följande sammansättning:

Wicken von Post Sannes	Ordförande	2020
Christina Englund	Vice ordförande	2020
Erik Hjärtberg	Sekreterare	2021
Katrin Hagman	Ledamot	2021
Leif Nederlund	Suppleant	2020
Anja Sikström	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit fjorton protokollförda sammanträden inkl konstituerande möten.

Till valberedning valdes Gunnel Walker och Marie Samuelson.

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 500 kr per möte. Vid extra arbetsinsatser beslutades om ett övrigt arvode på 400 kr per gång. Total bokförd kostnad avseende styrelsearvode uppgår för räkenskapsåret till 154 420 kr. Dessutom har ett arvode på totalt 37 000 kr betalats ut till styrelsen för arbete som inte ingår i ordinarie styrelsearbete. Arbetsuppgifter som utförts är bl a ett flertal möten angående föreningens tomträtt, möte med Förvaltningsföreningen och andra föreningar i området. Diverse föreningsinköp och även mindre arbeten som styrelsen gjort på egen hand för att slippa extradebiteringar från leverantörer. Bortforsling av skräp, städning av gemensamma lokaler och källarutrymmen. Märkning och bortforsling av gamla cyklar. Hållit i föreningens expeditionstid, trädgårdsarbeten och möte olika leverantörer.

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. Vårdeår 1992.



Samtliga 143 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 12 050 m².
Under räkenskapsåret har tio st bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde genom Bostadsrätterna.

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 Ståd AB. Det finns även ett jouravtal med Avarn Security (tidigare Nokas).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll en extrastämma 2019-10-23. Styrelsen som valdes på ordinarie stämma i maj 2019 avgick.
Förutom att det löpande underhållet har utförts under året kan följande nämnas:

Uppskjutande L-balkar har tagits bort på p-platsen vid Knotavägen 1 och asfalt har lagts i groparna.
Brytskydd/skenor har monterats på alla dörrar som har vindsvåningar.
Brandskadan från 2016/2017 har avslutats och en omfattande vattenskada i en av föreningens lägenheter har även den åtgärdats och avslutats.

Porttelefoner har installerats enligt tidigare stämmobeslut. Styrelsen har påbörjat åtgärder enligt stämmobeslut 2016 då frågan om kalla lägenheter och dåligt inomhusklimat behandlades. Vi har under året installerat golvvärme i två av de fyra lägenheter som avses.

Stamspolning har skett i samtliga fastigheter och byte av rör både före och efter arbetet var nödvändigt I samband med detta gjordes även en genomspolning av dagvattenbrunnarna och ett totalstopp upptäcktes i brunnen utanför Knotavägen 17, därav alla översvämningar som varit under ett par års tid. Röret är nu utbytt.

Gymmet har fått en upprustning med nygamla maskiner. Vattensystemet i alla hus har ledningar med ventiler som är gamla och behöver bytas ut efter hand. Arbetet påbörjades hösten 2019.

Styrelsen har öppnat upp för en expeditionstid två timmar sista torsdagen i månaden. Festkommittén ordnade en kräftskiva i augusti och glöggmingel i december.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.



Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	8 633 056	9 503 536	8 492 194	8 483 202
Resultat efter finansiella poster	kr	1 602 452	2 042 160	1 608 070	-4 685 448
Soliditet	%	9	6	3	1
Likviditet	%	309	278	221	179
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	676	675	673	673
Låneskuld per totala kvm	kr	4 987	5 095	5 203	5 311
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	110	113	116	120
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	215 480	346 029	1 991 854	-321 145	2 042 160
Reservering till yttre fond			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-204 494	204 494	
Balansering av föregående års resultat				2 042 160	-2 042 160
Årets resultat					<u>1 602 452</u>
Belopp vid årets utgång	215 480	346 029	3 287 360	425 509	1 602 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	425 509
Årets resultat	1 602 452
	<u>2 027 961</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-229 283
I ny räkning balanseras	1 257 244
	<u>2 027 961</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	1 602 452
Dispositioner	-770 717
Årets resultat efter dispositioner	<u>831 735</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	4 058 077
---	-----------



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 633 056	8 599 064
Övriga rörelseintäkter		0	904 472
Summa rörelseintäkter		8 633 056	9 503 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 660 436	-5 347 893
Periodiskt underhåll	4	-229 283	-204 494
Övriga externa kostnader	5	-356 621	-249 410
Arvoden och personalkostnader	6	-235 856	-272 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 089 040	-1 009 757
Summa rörelsekostnader		-6 571 236	-7 084 142
Rörelseresultat		2 061 820	2 419 394
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	187 284	149 322
Räntekostnader		-646 652	-526 556
Summa finansiella poster		-459 368	-377 234
Resultat efter finansiella poster		1 602 452	2 042 160
Årets resultat		1 602 452	2 042 160
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 602 452	2 042 160
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		229 283	204 494
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 000 000	-1 500 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		831 735	746 654



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

1

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

58 850 677

59 314 108

Inventarier, verktyg och installationer

9

317 091

0

Summa materiella anläggningstillgångar

59 167 768

59 314 108

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

17 300

17 300

Insats SBC

5 000

5 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

22 300

22 300

Summa anläggningstillgångar

59 190 068

59 336 408

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

4 199

Övriga fordringar

10

18 934

8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

266 980

178 997

Klientmedel i SHB

7 816 801

7 686 093

Summa kortfristiga fordringar

8 102 715

7 869 297

Summa omsättningstillgångar

8 102 715

7 869 297

Summa tillgångar

67 292 783

67 205 705



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

215 480

215 480

Upplåtelseavgifter

346 029

346 029

Fond för yttre underhåll

3 287 360

1 991 854

Summa bundet eget kapital

3 848 869

2 553 363

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

425 509

-321 145

Årets resultat

1 602 452

2 042 160

Summa fritt eget kapital

2 027 961

1 721 015

Summa eget kapital**5 876 830****4 274 378****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

58 794 490

60 095 494

Summa långfristiga skulder**58 794 490****60 095 494****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

1 301 004

1 301 004

Leverantörsskulder

251 701

276 106

Skatteskulder

0

4 424

Övriga skulder

0

55 457

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 068 758

1 198 842

Summa kortfristiga skulder**2 621 463****2 835 833****Summa eget kapital och skulder****67 292 783****67 205 705**

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 2 lgh (etapp 1)	15 år	T o m år 2033
Inventarier och installationer	5-10 år	T o m år 2023 resp år 2028

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	8 146 764	8 128 437
Hyror parkering	465 600	465 600
Övriga hyresintäkter	50 400	50 400
Övriga intäkter	43 492	20 477
Brutto	8 706 256	8 664 914
Hyresförluster vakanser parkering	-35 200	-25 650
Övriga vakanser hyresförluster	-38 000	-40 200
Summa nettoomsättning	8 633 056	8 599 064

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	720 211	703 681
Reparationer, löpande underhåll	736 946	1 595 692
Elavgifter	241 380	186 976
Uppvärmning	1 326 081	1 362 157
Vatten och avlopp	372 461	331 648
Renhållning	272 716	243 837
Försäkringar	233 458	211 906
Tomträttsavgäld	237 358	169 500
Kabel-TV / Internet	322 914	322 504
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	196 911	219 991
Summa driftskostnader	4 660 436	5 347 892

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation balkongdörrar	0	97 654
Byte 2 st expansionskärl	0	39 419
Tvättmaskin	0	50 546
Energideklaration	0	16 875
Stamspolning	160 250	0
Trädfällning	16 188	0
Vattenmätarkonsol	52 845	0
	<u>229 283</u>	<u>204 494</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga hyreskostnader	319	0
Förbrukningsinventarier	27 849	5 129
Kontorsmaterial	1 234	511
Kommunikation	14 239	12 491
Porto	841	222
Revision	13 200	22 900
Föreningsmöten	17 113	24 307
Ekonomisk och administrativ förvaltning	141 980	139 665
Övriga förvaltningskostnader	20 342	24 407
Konsultarvoden	99 566	0
Medlems- och föreningsavgifter	19 938	19 778
Summa övriga externa kostnader	356 621	249 410



Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	154 420	210 208
Arvode övrigt	37 000	0
Lönekostnader	0	2 500
Sociala kostnader	44 436	59 880
Summa arvoden, personalkostnader	<u>235 856</u>	<u>272 588</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	56 912	43 616
Övriga ränteintäkter	9 272	1 906
Utdelning MBF	121 100	103 800
Summa finansiella intäkter	<u>187 284</u>	<u>149 322</u>

Upplýsningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	116 348 224	116 348 224
Inköp/Aktiveringar; golvvärme 2 lgh (etapp 1)	585 349	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 933 573	116 348 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 034 116	-56 024 359
Årets avskrivningar	-1 048 780	-1 009 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 082 896	-57 034 116
Utgående planenligt värde	<u>58 850 677</u>	<u>59 314 108</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>58 850 677</u>	<u>59 314 108</u>

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	79 587 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	22 293 000
	102 600 000	101 880 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	102 600 000	99 000 000
Lokaler	0	2 880 000
	102 600 000	101 880 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	273 162	273 162
- Årets inköp	357 351	0
Utgående anskaffningsvärden	630 513	273 162
Ingående avskrivningar	-273 162	-273 162
- Årets avskrivningar	-40 260	0
Utgående avskrivningar	-313 422	-273 162
Redovisat värde	<u>317 091</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	278	8
Skattefordringar	18 656	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>18 934</u>	<u>8</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	1,14	90 dagar	10 541 041
SBAB	1,14	90 dagar	10 593 040
SBAB	1,14	90 dagar	10 593 040
SBAB	1,12	90 dagar	2 023 648
SBAB	1,14	90 dagar	7 709 427
SBAB	1,14	90 dagar	7 709 398
SBAB	1,14	90 dagar	7 575 900
SBAB	0,66	90 dagar	2 680 000
SBAB	1,06	90 dagar	670 000
Summa:			60 095 494
Avgår kortfristig del			-1 301 004
Summa skulder till kreditinstitut			58 794 490
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			53 590 474

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter 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



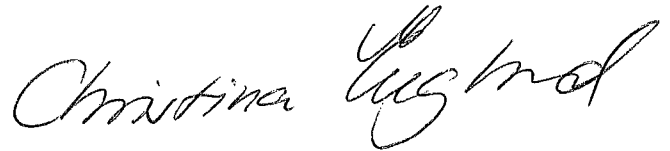
Not 13 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalens källskatt	0	29 324
Sociala avgifter	0	26 133
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>55 457</u>

Västerås 2020-05-12



Wicken von Post Sannes
Ordförande



Christina Englund



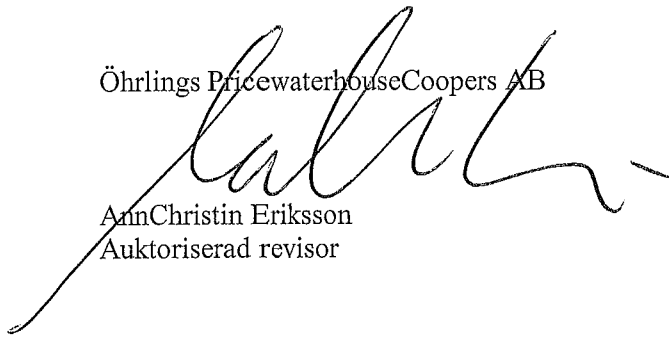
Erik Hjartberg



Katrin Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-29

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 2019.

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 2019 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.

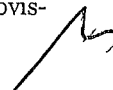
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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. Risker 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 lämpligheten 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 2019 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.

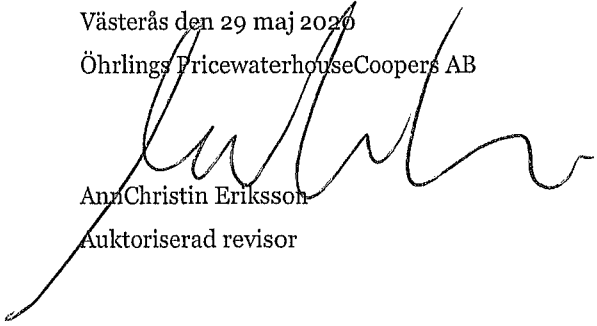




Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Västerås den 29 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor