

# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsförening Ritlaget 3



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
<b>Ekonomi</b>	<b>7</b>
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>15</b>

BR

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ritlaget 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Allmänt

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 fastigheten Upplagsbordet 3 och Ritningen 3 med tomträtt i Stockholms kommun sedan 2010.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	98	5 087
Hysesrätter	19	901
Lokaler	2	116
Förråd	1	6
Parkeringsplatser	3	

Föreningens fastighet är byggd år 1953. Värdeår 1966.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

*Det har under året genomförts ett antal förbättringar och underhåll:*

Ommålning av trapphus

Löpande renoveringar av hyresrätter

Radonmätning

Energideklaration

Avtal ny städfirma Cleanfresh 2014 AB

Avtal ny fastighetsförsäkring Bostadsrätterna/Söderberg & Partners

M

Nytt avtal med Öhrlings PwC AB  
Ny låsfirma Safeteam AB  
Rengöring av miljörummen inklusive sopkärnen  
Skylt till våra uteplatser  
Ny hemsida genom Bostadsrätterna  
Inköp av två nya tvättmaskiner  
Löpande förhandlingar med hyresgäster  
Elbesiktning av fastigheterna  
Städning av el-centralerna  
Brandskyddskontroll och sotning  
Fasadbesiktning  
Säkring av fasad  
Hissbesiktning samt erforderligt underhåll  
Inventering källarförråd  
Bortforsling av skräp i allmänna utrymmen och förråd  
Reparation av källardörr Vittangigatan 16 och 20

#### Pågående eller framtid underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Lägenheter	Löpande renoveringar av hyresrätter.
2021	Samtliga fastigheter	Underhåll av fastigheterna kommer utföras löpande utifrån de synpunkter som framförts vid fastighetsbesiktning 2020 och kommande fastighetsbesiktning 2021. Vid förvaltningsberättelsens författande har inga styrelsebeslut tagits gällande framtida underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

2019	Fönster	Fönsterbyte i alla fastigheter.
2019	Avlopp	Relining av dagvattenrör.
2019	Inpassering	Utbyte av passersystem.
2019	Entréer	Uppsättning av postboxar.
2019	Armaturer	Byte av ljusarmaturer i allmänna utrymmen till LED-lampor.
2019	Rökkanaler	Ombyggnation av rökkanaler.
2019	Dörrar	Upprustning av branddörrar mm.
2019	Fastighetsförvaltning	Byte av förvaltare till Storholmen Förvaltning AB.
2019	El	Omförhandling av el-avtal.
2019	Lägenheter	Löpande renovering av hyresrätter.
2017	Trapphus	Ny armatur LED.
2015	Avloppsrör	Stamspolning.
2015	Källarförråd	9 nya Troax källarförråd i hus 16.
2015	Skyddsrum	Renovering av skyddsrum och utrustning.
2014	Tak	Ny takpapp och spolning av dagvattenrör.
2014	Källarförråd	15 nya Troax källarförråd i hus 20.
2014	Värme	Installation av bergvärme med värmeväxlare
2010-2012	Hiss och fönster	Renovering av hissar i hus 10 och 16, målning av fönster.
2003-2006	Fasad	Putsade fasader.
2005	El	Moderniserade elinstallationer till och i lägenheterna.

2005	Badrum	Nya yt- och tätskikt.
2005	Vatten och avlopp	Stambyte.
2004	Tvättstuga	Nya maskiner.
1997	Balkonger	Renoverade balkonger med nya balkongräcken.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-06-03 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Natalie Edberg	Ordförande
Erik Öman	Vice ordförande
Gunilla Egevi	Ledamot
Linda Ström	Ledamot
Jonas Gräslund	Ledamot
Oscar Hallberg	Suppleant
Carina Svensson	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma har Mia Salonen och Jonas Hansson avgått som ledmöter och Jens Langvad avgått som suppleant.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Gunilla Egevi, Erik Öman, Linda Ström och Carina Svensson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten inklusive årsmötet.

Firmatecknare under året har varit Natalie Edberg, Erik Öman, Gunilla Egevi, Jonas Gräslund och Linda Ström. Teckning sker två i förening.

### Revisor

Per Andersson, Öhrlings PwC. Personval enligt stämmoprotokoll.

### Valberedning

Valberedningen består av Hanna Samuelsson och Boban Milanovic.

### Underhållsplan

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

Årlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-22.

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 133 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020.  
Under året har 15 överlåtelser skett.

## **Hållbarhet**

### **Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

### **Miljö**

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. I våra miljörum kan man sopsortera metall, plast, elektronik, glas, kartong, tidningar samt batterier och glödlampor.

### **Social**

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.



<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 344 691</b>	<b>2 556 453</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	5 271 524	5 218 892
Finansiella intäkter	503	2 607
Minskning av kortfristiga fordringar	27 806	44 597
Ökning av kortfristiga skulder	262 778	0
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	6 838 477
Upplåtelse bostadsrätt	0	3 560 000
	<b>5 562 611</b>	<b>15 664 573</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 998 181	4 180 837
Finansiella kostnader	327 821	306 785
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	791 500	8 240 995
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	3 487 891	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	147 718
	<b>8 605 393</b>	<b>12 876 335</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 301 909</b>	<b>5 344 691</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-3 042 782</b>	<b>2 788 238</b>

PA

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift kr/kvm	739	729	704	698	676
Totala intäkter kr/kvm	863	855	826	824	830
Belåning kr/kvm	4 447	5 023	3 874	3 977	5 254
Drift och underhåll kr/kvm	551	531	559	505	460
Energikostnad kr/kvm	164	188	193	167	162
Nettoomsättning	5 272	5 219	5 045	5 032	5 069
Resultat efter finansiella poster	-1 022	-3 728	-1 015	-545	-304
Soliditet (%)	73	71	76	76	69

#### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 705 989	20 803 330	1 411 979	-8 181 429	-3 728 359	<b>77 011 510</b>
AVsättning till fond för yttre underhåll			213 000	-213 000		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-619 898	619 898		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-3 728 359	3 728 359	<b>0</b>
Årets resultat					-1 022 134	<b>-1 022 134</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 705 989</b>	<b>20 803 330</b>	<b>1 005 081</b>	<b>-11 502 890</b>	<b>-1 022 134</b>	<b>75 989 376</b>

#### Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-11 502 890
Årets resultat	-1 022 134
	<b>-12 525 024</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	286 992
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-283 942
I ny räkning överföres	-12 528 074
	<b>-12 525 024</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 271 524	5 218 892
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 271 524</b>	<b>5 218 892</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift och underhåll	3	-3 366 577	-3 240 645
Övriga externa kostnader	4	-182 869	-141 419
Planerat underhåll		-283 942	-619 898
Personalkostnader	5	-164 793	-178 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 968 159	-1 916 075
Övriga rörelsekostnader	6	0	-2 546 161
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 966 340</b>	<b>-8 643 073</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-694 817</b>	<b>-3 424 181</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	2 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 821	-306 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-327 318</b>	<b>-304 178</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 022 134</b>	<b>-3 728 359</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 022 134</b>	<b>-3 728 359</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 022 134</b>	<b>-3 728 359</b>

*BS*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	101 701 151	102 877 810
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>101 701 151</b>	<b>102 877 810</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>101 701 151</b>	<b>102 877 810</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 461	5 018
Avräkningskonto HSB Stockholm		0	5 058 663
Placeringskonto HSB Stockholm		0	8 933
Övriga fordringar		2 557	126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 763	219 444
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>196 781</b>	<b>5 292 184</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 301 909</b>	<b>277 095</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 498 690</b>	<b>5 569 279</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 199 841</b>	<b>108 447 089</b>

AD

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		66 705 989	66 705 989
Upplåtelseavgifter		20 803 330	20 803 330
Fond för yttre underhåll		1 005 081	1 411 979
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 514 400</b>	<b>88 921 298</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 502 890	-8 181 429
Årets resultat		-1 022 134	-3 728 359
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 525 024</b>	<b>-11 909 788</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 989 376</b>	<b>77 011 510</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	17 598 346	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 598 346</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	9 573 383	30 659 612
Leverantörsskulder		348 184	153 213
Aktuella skatteskulder		4 881	9 757
Övriga skulder		9 841	7 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	675 830	605 534
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 612 119</b>	<b>31 435 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 199 841</b>	<b>108 447 089</b>

PR

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Under året har det skrivits av med 1,65% av anskaffningsvärdet.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokalerna betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

PD

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	3 759 314	3 706 598
Hyror	1 496 184	1 551 210
Bredband	2 160	2 160
Övriga intäkter	34 657	32 150
Avgifts- och hyresbortfall	-20 791	-73 226
	<b>5 271 524</b>	<b>5 218 892</b>

## Not 3 Drift och underhåll

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	802 257	411 067
Reparationer	202 297	434 852
El	846 126	1 034 789
Vatten	152 921	111 954
Sophämtning	244 751	185 802
Fastighetsförsäkring	128 103	122 429
Kabel-TV och bredband	93 223	104 446
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	172 873	179 086
Förvaltningsarvode, ekonomi	99 634	136 660
Förvaltningsarvode, teknik	94 008	114 320
Förvaltningsarvode, beställning	143 739	44 992
Tomträttsavgäld	344 000	344 000
Övriga driftkostnader	42 645	16 249
	<b>3 366 577</b>	<b>3 240 646</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	3 789
Administrationskostnader	80 083	40 011
Extern revisor	31 531	17 000
Konsultarvoden	63 275	72 150
Medlemsavgifter	7 980	8 470
	<b>182 869</b>	<b>141 420</b>

PD

**Not 5 Personalkostnader**

	2020	2019
Styrelsearvode	122 423	122 423
Löner och övriga ersättningar	2 971	13 686
Sociala avgifter	39 399	42 765
	<b>164 793</b>	<b>178 874</b>
	<b>164 793</b>	<b>178 874</b>

**Not 6 Övriga rörelsekostnader**

	2020	2019
Utrangering fönster	0	2 546 161
	<b>0</b>	<b>2 546 161</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 843 430	110 609 122
Inköp	791 500	8 240 995
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 006 687
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 634 930</b>	<b>115 843 430</b>
Ingående avskrivningar	-12 965 620	-11 510 071
Försäljningar/utrangeringar	0	460 526
Årets avskrivningar	-1 968 159	-1 916 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 933 779</b>	<b>-12 965 620</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 701 151</b>	<b>102 877 810</b>
Taxeringsvärden byggnader	59 770 000	59 770 000
Taxeringsvärden mark	35 894 000	35 894 000
	<b>95 664 000</b>	<b>95 664 000</b>

12



### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,80	2023-05-09	8 903 595	8 941 110
SBAB	0,80	2023-05-09	7 700 000	8 100 000
SBAB	0,78	2022-05-09	1 782 634	1 790 002
SBAB	0,59	2021-02-22	4 000 000	4 200 000
SBAB	0,60	2021-02-03	4 785 500	4 928 500
SBAB			0	2 700 000
			<b>27 171 729</b>	<b>30 659 612</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			787 883	787 875

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23,2 mkr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 500 000	50 500 000
	<b>50 500 000</b>	<b>50 500 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	0	443
Förutbetalda hyror och avgifter	486 401	327 713
Övriga upplupna kostnader	189 430	277 378
	<b>675 831</b>	<b>605 534</b>

m

Stockholm 2021-04-18

  
Natalie Edberg

  
Erik Öman

  
Gunilla Egevi

  
Linda Ström

  
Jonas Gräslund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21

  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3, org.nr 769619-4575

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 för år 2020. 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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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.

### 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 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 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 revisionsssed 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.

Mr

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, 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 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 Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 för år 2020 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.

172



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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 21 april 2021



Per Andersson  
Auktoriserad revisor