

Årsredovisning 2021

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3



Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3
Org.nr: 769619-4575

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

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	99	5 110
Hysesrätter	18	878
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:

- * Nytt avtal med bredbandsbolaget Tele2 för porttelefoni. Bahnhof och Zitius avtalet uppsagd.
- * Nya källarförrådsbeslag för träförråd.
- * Löpande förhandlingar med hyresgäster.
- * Åtgärdande av brister enligt elbesiktning av fastigheterna.
- * Ny belysning i miljörummen.
- * Ny belysning på yttertaken.
- * Brandskyddskontroll
- * Handlat upp Fasad och balkongreovering.

- * Hissbesiktning samt erforderligt underhåll.
- * Reparation av värmepumpen i Vittangigatan 16.
- * Inventering av källarförråd.
- * Serviceavtal tecknat och utförd fönsterskötsel.
- * Buggar åtgärdade för tvättstugans bokningssystem.
- * Försäljning av en hyreslägenhet.

Pågående eller framtid underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Lägenheter	Löpande renoveringar av hyresrätter.
2022	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.
2022	Balkonger och fasadrenovering	Balkongerna har börjat bilats och nya ska gjutas för samtliga lägenheter. Fasadrenoveringen kommer färdigställas under året.

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	Stampspolning.
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 värmepump
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.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-05-11 - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Natalie Edberg	Ordförande
Farnaz Yaijiloo	Vice ordförande
Allan Dahl	Ledamot
Ludvig Carleson	Ledamot
Jonas Gräslund	Ledamot
Elisabeth Törnberg	Suppleant
Kenth Bergström	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma har Gunilla Egevi, Erik Öman och Linda Ström avgått som ledamöter och Oscar Hallberg samt Carina Svensson avgått som suppleant.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2022 är Natalie Edberg, Jonas Gräslund, Farnaz Yaijiloo, Allan Dahl och suppleanter Elisabeth Törngren samt Kenth Bergström.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten inklusive årsmötet.

Firmatecknare under året har varit Natalie Edberg, Jonas Gräslund, Allan Dahl, Ludvig Carleson och Farnaz Yaijiloo. Teckning sker två i förening.

Revisor

Per Andersson, Öhrlings PwC. Personval enligt stämmoprotokoll.

Valberedning

Valberedningen består av Hanna Samuelsson, Boban Milanovic och Katarina Hammarlund.

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 2021-06-15.

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 135 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 11 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.

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	2 301 909	5 344 691
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	5 367 765	5 271 524
Finansiella intäkter	501	503
Minskning av kortfristiga fordringar	0	27 806
Ökning av kortfristiga skulder	71 873	262 778
Upplåtelse bostadsrätt	1 295 000	0
	6 735 139	5 562 611
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	4 260 144	3 998 181
Finansiella kostnader	196 208	327 821
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	185 382	791 500
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	795 321	3 487 891
	5 463 759	8 605 393
Likvida medel vid årets slut	3 573 289	2 301 909
Årets förändring av likvida medel	1 271 380	-3 042 782

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift kr/kvm	739	739	729	704	698
Totala intäkter kr/kvm	879	863	855	826	824
Belåning kr/kvm	4 318	4 447	5 023	3 874	3 977
Drift och underhåll kr/kvm	616	551	531	559	505
Energikostnad kr/kvm	190	164	188	193	167
Nettoomsättning	5 293	5 272	5 219	5 045	5 032
Resultat efter finansiella poster	-1 108	-1 022	-3 728	-1 015	-545
Soliditet (%)	73	73	71	76	76

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5 110 kvm bostadsrättsyta, 878 kvm hyresrättsyta och 122 lokalyta vilket blir en totalyta om 6 110 kvm.

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	1 005 081	-11 502 890	-1 022 134	75 989 376
Avsättning till fond för yttre underhåll			286 992	286 992		573 984
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-283 942	283 942		0
Ökning av insatskapital	330 801	964 199				1 295 000
Disposition av föregående års resultat:				-1 022 134	1 022 134	0
Årets resultat					-1 108 451	-1 108 451
Belopp vid årets utgång	67 036 790	21 767 529	1 008 131	-11 954 090	-1 108 451	76 749 909

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-12 528 074
Årets resultat	-1 108 451
	-13 636 525

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	286 992
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning överföres	-13 923 517
	-13 636 525

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 293 233	5 271 524
Övriga intäkter		74 532	0
Summa rörelseintäkter		5 367 765	5 271 524
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	3	-3 764 057	-3 366 577
Övriga externa kostnader	4	-291 849	-182 869
Planerat underhåll		-48 422	-283 942
Personalkostnader	5	-155 816	-164 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 020 365	-1 968 159
Summa rörelsekostnader		-6 280 509	-5 966 340
Rörelseresultat		-912 744	-694 817
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 208	-327 821
Summa finansiella poster		-195 707	-327 318
Resultat efter finansiella poster		-1 108 451	-1 022 134
Resultat före skatt		-1 108 451	-1 022 134
Årets resultat		-1 108 451	-1 022 134

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	6	99 680 786	101 701 151
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	185 382	0
Summa materiella anläggningstillgångar		99 866 168	101 701 151
Summa anläggningstillgångar		99 866 168	101 701 151
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 168	7 461
Övriga fordringar		2 556	2 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 761	186 763
Summa kortfristiga fordringar		223 485	196 781
Kassa och bank		3 573 289	2 301 909
Summa omsättningstillgångar		3 796 774	2 498 690
SUMMA TILLGÅNGAR		103 662 942	104 199 841

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 036 790	66 705 989
Upplåtelseavgifter		21 767 529	20 803 330
Fond för yttre underhåll		1 008 131	1 005 081
Summa bundet eget kapital		89 812 450	88 514 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 528 074	-11 502 890
Årets resultat		-1 108 451	-1 022 134
Summa fritt eget kapital		-13 636 525	-12 525 024
Summa eget kapital		76 175 925	75 989 376
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	15 722 355	17 598 346
Summa långfristiga skulder		15 722 355	17 598 346
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	10 657 772	9 573 383
Leverantörsskulder		398 824	348 184
Skatteskulder		5 869	4 881
Övriga skulder		20 728	9 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	681 469	675 830
Summa kortfristiga skulder		11 764 662	10 612 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 662 942	104 199 841

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Marken innehas med tomträtt.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	3 777 921	3 759 314
Hyror	1 476 847	1 496 184
Bredband	2 160	2 160
Övriga intäkter	30 985	34 657
Avgift andrahandsupplåtelse	18 659	0
Avgifts- och hyresbortfall	-13 339	-20 791
	5 293 233	5 271 524

Not 3 Drift och underhåll

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	754 129	802 257
Reparationer	368 594	202 297
El	1 162 414	846 126
Vatten	144 312	152 921
Sophämtning	252 628	244 751
Fastighetsförsäkring	131 477	128 103
Kabel-TV och bredband	86 540	93 223
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	187 343	172 873
Förvaltningsarvode, ekonomi	103 320	99 634
Förvaltningsarvode, teknik	97 486	94 008
Förvaltningsarvode, beställning	101 495	143 739
Tomträttsavgäld	344 000	344 000
Sotning	3 559	0
Övriga driftkostnader	26 759	42 645
	3 764 056	3 366 577

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Administrationskostnader	129 075	80 083
Extern revisor	37 563	31 531
Konsultarvoden	78 571	63 275
Medlemsavgifter	8 140	7 980
Mäklarprovisioner	38 500	0
	291 849	182 869

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	117 996	122 423
Löner och övriga ersättningar	0	2 971
Sociala avgifter	33 820	39 399
Arvode valberedning	4 000	0
	155 816	164 793
	155 816	164 793

Not 6 Byggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 634 930	115 843 430
Inköp	0	791 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 634 930	116 634 930
Ingående avskrivningar	-14 933 779	-12 965 620
Årets avskrivningar	-2 020 365	-1 968 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 954 144	-14 933 779
Utgående redovisat värde	99 680 786	101 701 151
Taxeringsvärden byggnader	59 770 000	59 770 000
Taxeringsvärden mark	35 894 000	35 894 000
	95 664 000	95 664 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Fasadrenovering	185 382	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 382	0
Utgående redovisat värde	185 382	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	0,80	2023-05-09	8 862 975	8 903 595
SBAB	0,80	2023-05-09	7 300 000	7 700 000
SBAB	0,78	2022-05-09	1 774 652	1 782 634
SBAB	0,43	2022-11-22	3 800 000	4 000 000
SBAB	0,53	2022-08-03	4 642 500	4 785 500
			26 380 127	27 171 729
Varav amortering			791 602	787 883

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22,4 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	50 500 000	50 500 000
	50 500 000	50 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	341 641	486 401
Övriga upplupna kostnader	339 828	189 430
	681 469	675 831

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Natalie Edberg

Jonas Gräslund

Allan Dahl

Ludvig Carleson

Farnaz Yajiloo

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-25 16:18:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF RITLAGET 3 769619-4575 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-20 17:24:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Natalie Veronika Edberg

Datum

Natalie Edberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-20 08:09:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALLAN DAHL

Datum

Allan Dahl

199310038550

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-19 18:54:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS GRÄSLUND

Datum

Jonas Gräslund

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-20 09:32:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LUDVIG CARLESON

Datum

Ludvig Carleson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-19 20:25:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FARNAZ YAIJILOO

Datum

Farnaz Yaijiloo

Leveranskanal: E-post

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 2021. 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 2021 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 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.

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PER ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

2022-04-25 16:26:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post