

Årsredovisning 2022

BRF Ritlaget 3



BRF Ritlaget 3
Org.nr 769619-4575

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

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

VERKSAMHETEN

Verksamhet

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).

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	101	5 018
Hysesrätter	16	970
Lokaler	2	116
Förråd	1	6
Parkeringsplatser	3	

Föreningens fastighet är byggd år 1953. Värdeår 1966.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Bostadsrätterna/Söderberg & Partner. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året:

- har årsavgifterna varit oförändrade.
- har fastigheternas balkonger bilats bort och gjutits om. Fasaden har nätats och putsats med ny infärgad rivputs och samtliga balkonger har sedan glasats in i föreningens regi.
- har föreningen installerat digitala brandvarnare i samtliga lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen.
- har vi bytt ut maskinparken i tvättstugan, förutom de som byttes 2020.
- har 2 lägenheter upplåtits med borätt.
- har löpande renovering av hyresrätter utförts.
- har stamspolning utförts i hus 10 och 16
- Efter balansdagen har en extra stämma beslutat om installation av kollektivt bredband
- Avgifterna höjdes med 8 % 1/1 -23
- Under 2023 kommer trädgården återställas efter fasadrenoveringen.
- Föreningen införde sortering av matavfall i mars -23
- Föreningen har renoverat 3 lägenheter som har eller kommer att upplåtas med borätt under våren -23
- Hus 20 har stamspolats

Tidigare utfört underhåll

2021 Ny belysning i miljörummen
2021 Renovering av belysningen på yttertaken
2020 Byte av del av maskinpark i tvättstugan
2020 Elbesiktning av fastigheten
2020 Brandbesiktning och sotning
2019 Fönsterbyte i alla fastigheter.
2019 Relining av dagvattenrör.
2019 Utbyte av passersystem.
2019 Uppsättning av postboxar.
2019 Byte av ljusarmaturer i allmänna utrymmen till LED-lampor.
2019 Ombyggnation av rökkanaler.
2019 Upprustning av branddörrar mm.
2019 Byte av förvaltare till Storholmen Förvaltning AB.
2015 19 nya Troax källarförråd i hus 16.
2015 Renovering av skyddsrum och utrustning.
2014 Ny takpapp och spoling av dagvattenrör.
2014 5 nya Troax källarförråd i hus 20.
2014 Installation av bergvärme med värmeväxlare
2010-2012 Hissrenovering av hissar i hus 10 och 16
2005 Moderniserade elinstallationer till och i lägenheterna.
2005 Nya yt- och tätskikt i samtliga badrum
2005 Stambyte.

Övrig information

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Styrelsen har under 20220510 - 20230510 haft följande sammansättning:

Anki Beijer	Ordförande
Ludvig Carleson	Vice ordförande
Katarina Hammarlund	Ledamot
Wioleta Olsson	Ledamot
Nicholas Tyreus	Ledamot
Elisabeth Törngren	Suppleant
Alexander Kote	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma har Natalie Edberg, Jonas Gräslund, Farnaz Yaijiloo och Allan Dahl avgått som ledamöter och Kenth Bergström avgått som suppleant.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2023 är Ludvig Carleson, Wioleta Olsson och Elisabeth Törngren.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten inklusive årsmötet.

Firmatecknare under året har varit Anki Beijer, Ludvig Carleson, Katarina Hammarlund, Wioleta Olsson

och Nicholas Tyreus. Teckning sker två i förening.

Per Andersson, Öhrlings PwC valdes som revisor genom personal enligt stämmoprotokoll.

Valberedningen består av Hanna Samuelsson, Boban Milanovic och Allan Dahl.

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 2022-03-15.

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

Föreningen hade 129 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022.

Under året har 9 överlåtelser skett.

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 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	2022	2021
Likvida medel vid årets början	3 573 289	2 301 909
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	5 637 296	5 367 765
Finansiella intäkter	1 190	501
Ökning av kortfristiga skulder*	3 438 241	71 873
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	32 000 000	0
Upplåtelse bostadsrätt	3 745 000	1 295 000
	44 821 727	6 735 139
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar/utrangeringar	5 714 938	4 260 144
Finansiella kostnader	872 338	196 208
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	26 414 334	185 382
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	3 380 127	795 321
	36 520 255	5 463 759
Likvida medel vid årets slut	11 874 761	3 573 289
Årets förändring av likvida medel	8 301 472	1 271 380

* Ökning av kortfristiga skulder exkluderar kortfristig del av långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	751	739	739	729	704
Totala intäkter kr/kvm totalyta	923	879	863	855	826
Beläning kr/kvm totalyta	9 002	4 318	4 447	5 023	3 874
Drift och underhåll kr/kvm totalyta	830	616	551	531	559
Energikostnad kr/kvm totalyta	310	190	164	188	193
Nettoomsättning	5 506	5 293	5 272	5 219	5 045
Resultat efter finansiella poster	-7 588	-1 108	-1 022	-3 728	-1 015
Soliditet (%)	55	73	73	71	76

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2022, 5 110 kvm bostadsrättsyta, 878 kvm hyresrättsyta och 122 lokalyta vilket blir en totalyta om 6 110 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 036 790	21 767 529	1 008 131	-12 528 074	-1 108 451	76 175 925
Avsättning till fond för yttre underhåll			286 992	-286 992		0
Upplåtelse av bostadsrätter	754 081	2 990 919				3 745 000
Disposition av föregående års resultat:				-1 108 451	1 108 451	0
Årets resultat					-7 587 687	-7 587 687
Belopp vid årets utgång	67 790 871	24 758 448	1 295 123	-13 923 517	-7 587 687	72 333 238

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-13 923 518
Årets resultat	-7 587 687
	-21 511 205

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	365 799
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-128 864
I ny räkning överföres	-21 748 140
	-21 511 205

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 505 914	5 293 233
Övriga intäkter		131 382	74 532
Summa rörelseintäkter		5 637 296	5 367 765
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	3	-5 068 368	-3 764 057
Övriga externa kostnader	4	-363 553	-291 849
Planerat underhåll		-128 864	-48 422
Personalkostnader	5	-154 154	-155 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 601 857	-2 020 365
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	6	-4 037 040	0
Summa rörelsekostnader		-12 353 835	-6 280 509
Rörelseresultat		-6 716 540	-912 744
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 190	501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-872 338	-196 208
Summa finansiella poster		-871 148	-195 707
Resultat efter finansiella poster		-7 587 687	-1 108 451
Resultat före skatt		-7 587 687	-1 108 451
Årets resultat		-7 587 687	-1 108 451

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	93 875 295	99 680 786
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	25 766 310	185 382
Summa materiella anläggningstillgångar		119 641 605	99 866 168
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		120 087	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 087	0
Summa anläggningstillgångar		119 761 692	99 866 168
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 208	13 168
Övriga fordringar		8 619	2 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227 089	207 761
Summa kortfristiga fordringar		241 916	223 485
Kassa och bank		11 874 761	3 573 289
Summa omsättningstillgångar		12 116 677	3 796 774
SUMMA TILLGÅNGAR		131 878 369	103 662 942

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 790 871	67 036 790
Upplåtelseavgifter		24 758 448	21 767 529
Fond för yttre underhåll		1 295 123	1 008 131
Summa bundet eget kapital		93 844 442	89 812 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 923 518	-12 528 074
Årets resultat		-7 587 687	-1 108 451
Summa fritt eget kapital		-21 511 205	-13 636 525
Summa eget kapital		72 333 237	76 175 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	25 000 000	15 722 355
Summa långfristiga skulder		25 000 000	15 722 355
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	30 000 000	10 657 772
Leverantörsskulder		3 555 974	398 824
Skatteskulder		6 399	5 869
Övriga skulder		25 165	20 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	957 594	681 469
Summa kortfristiga skulder		34 545 132	11 764 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 878 369	103 662 942

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 1,9 % 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 1 519 kronor per lägenhet.

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	3 836 829	3 777 921
Hyror	1 492 675	1 476 847
Bredband	1 890	2 160
Övriga intäkter	181 275	30 985
Avgift andrahandsupplåtelse	14 479	18 659
Avgifts- och hyresbortfall	-21 235	-13 339
	5 505 913	5 293 233

Not 3 Drift och underhåll

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	734 266	754 129
Reparationer	545 958	368 594
El	1 896 408	1 162 414
Vatten	193 316	144 312
Sophämtning	247 313	252 628
Fastighetsförsäkring	138 619	131 477
Kabel-TV och bredband	110 572	86 540
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	202 013	187 343
Förvaltningsarvode, ekonomi	107 252	103 320
Förvaltningsarvode, teknik	101 193	97 486
Förvaltningsarvode, beställning	209 948	101 495
Tomträttsavgäld	358 850	344 000
Sotning	0	3 559
Kostnader branden	185 112	0
Övriga driftkostnader	37 548	26 759
	5 068 368	3 764 056

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administrationskostnader	190 468	129 075
Extern revisor	33 625	37 563
Konsultarvoden	45 662	78 571
Medlemsavgifter	8 220	8 140
Mäklarprovisioner	49 290	38 500
Övriga föreningskostnader	23 500	0
Konstaterad hyresförlust	12 788	0
	363 553	291 849

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	118 000	117 996
Sociala avgifter	30 554	33 820
Arvode valberedning	5 600	4 000
	154 154	155 816

Not 6 Utrangering av materiella anläggningstillgångar

Under år 2022 har nya färdigställda komponenter aktiverats i tillgången byggnad, vilket samtidigt har resulterat i utrangeringar av gamla byggnadskomponenter. En resultatpåverkande post av engångskaraktär har skapats eftersom det vid utrangeringstillfället inte hade utförts full avskrivning på bokförda värden för de utrangerade gamla komponenterna. Denna post har inte påverkat föreningens likvida medel.

	2022	2021
Årets utrangering av byggnadskomponent	4 037 040	0
	4 037 040	0

Not 7 Byggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 634 930	116 634 930
Inköp	833 406	0
Utrangeringar	-5 011 145	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 457 191	116 634 930
Ingående avskrivningar	-16 954 144	-14 933 779
Utrangeringar	974 105	0
Årets avskrivningar	-2 601 857	-2 020 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 581 896	-16 954 144
Utgående redovisat värde	93 875 295	99 680 786
Taxeringsvärden byggnader	80 039 000	59 770 000
Taxeringsvärden mark	41 894 000	35 894 000
	121 933 000	95 664 000

Not 8 Pågående till-/ombyggnationer, renoveringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	185 382	0
Inköp fasadrenovering	19 781 178	185 382
Inköp balkonginglasning	5 799 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 766 310	185 382
Utgående redovisat värde	25 766 310	185 382

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	0,80	2023-05-09	8 818 994	8 862 975
SBAB	0,80	2023-05-09	6 900 000	7 300 000
SBAB	2,86	2023-05-09	1 766 004	1 774 652
SBAB	3,02	2023-11-22	1 015 502	3 800 000
SBAB	2,78	2023-08-03	4 499 500	4 642 500
SBAB	1,40	2025-12-11	10 000 000	0
SBAB	3,18	2023-03-06	5 000 000	0
SBAB	0,88	2023-03-06	2 000 000	0
SBAB	1,77	2027-02-12	10 000 000	0
SBAB	2,22	2032-02-12	5 000 000	0
			55 000 000	26 380 127
Varav planerad amortering			8 000 000	791 602

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 40 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 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	58 381 000	50 500 000
	58 381 000	50 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 767	0
Förutbetalda hyror och avgifter	468 243	341 641
Övriga upplupna kostnader	487 584	339 828
	957 594	681 469

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anki Beijer

Ludvig Carleson

Katarina Hammarlund

Wioleta Olsson

Nicholas Tyréus

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 09:24:19 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

2023-05-24 12:36:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANKI MARIA BEIJER

Datum

Anki Beijer

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 03:23:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LUDVIG CARLESON

Datum

Ludvig Carleson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-24 20:49:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KATARINA JENNY
HAMMARLUND

Datum

Katarina Hammarlund

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-24 22:43:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: WIOLETA OLSSON

Datum

Wioleta Olsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-24 21:04:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NICHOLAS TYRÉUS

Datum

Nicholas Tyréus

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3, org.nr 769619-4576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 för år 2022. 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 2022 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 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 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 2022 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 09:23:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post