



Årsredovisning 2017

Brf Ritbrädet 1

Org. 769616-7076

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Ritbrädet 1, Box 247, 126 60 Vällingby
info@ritbradet1.se www.ritbradet1.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Ritbrädet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-10-14.

Föreningens fastighet består av 11 flerbostadshus på adress Jämtlandsgatan 70-116. Fastigheten byggdes 1952 och har värdeår 1952.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2017-12-31 605 900 kr. Avtalet gäller till och med 2021-09-30.

I föreningen finns 4 parkeringsplatser och 60 garage.

Lägenhetsfördelning
47 st 1 rum och kök
78 st 2 rum och kök
45 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 154 upplåtna med bostadsrätt och 34 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring har föreningen tecknat hos Trygg Hansa Försäkring AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2016
Trapphusrening	2016
Brandsyn m nödvändiga kompletteringar	2016
Översyn lagning skyddsrum	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med SBC Förvaltning i Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-11. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

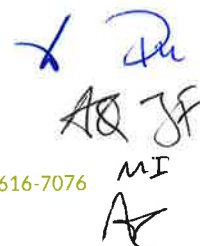
Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 203 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 26. Antalet medlemmar som avgått under året är 22. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 207. Under året har 19 överlåtelser skett samt 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Under året har även delning av en lägenhet skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Söder
Peter Malm

ledamot
ledamot



Annika Qvarfordt ledamot
Johan Forsberg ledamot
Alexander Cedergren ledamot
Marina Ignatuschenko ledamot

Till **revisor** har Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB valts.

Valberedningen består av Mariana Cameron, Mathilda Cedergren och Linnea Olsson och Saied Tagavi.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2017 jobbat vidare med att förbättra föreningens hus och att förbättra föreningens ekonomi för framtiden. Styrelsen har fortsatt att arbeta målmedvetet för att få en lägre driftskostnad. En del av det jobbet görs genom att renovera och uppdatera fastigheterna, så att färre saker kan krångla eller gå sönder.

Under 2017 har installation av fiberbredband från Ownit påbörjats, för att sedan fortsätta under 2018. Beslut om nya portar togs också under hösten.

Den OVK som gjordes under 2016 resulterade i en del efterarbeten som genomförts under 2017. Besiktning av fläktar och förbättring av ventilation i lägenheter har genomförts. Det finns nu kvar en del lägenheter där man inte fått tillträde eller måste göra efterkontroller

Ytterligare några av föreningens källare har fått nycklar utbytta mot lås med aptusbrickor.

En elöversyn har gjorts i källare. Bauers elektriska har fått i uppdrag att först åtgärda de största problemen med gamla uttag och dragningar. Arbetet kommer att fortsätta under 2018. Planen är att när ekonomin tillåter, byta ut alla gamla elcentraler, detta har dock ingen tidsplan ännu.

Renovering av plåttaken som sitter över portgångarna som binder ihop husen har utförts under året. Björns plåt utförde arbetet på uppdrag av styrelsen.

Två f.d hyreslägenheter har renoverats för försäljning efter årsskiftet 2017/2018.

Styrelsen har under året haft ett mycket gott samarbete och alla har tagit sig an sina ansvarsområden, det har varit ett målmedvetet arbete där alla varit delaktiga. Styrelsemöten har ägt rum en gång i månaden. Förutom dessa möten har styrelsen träffats varje måndag kväll i lokalen och övriga dagar har de hjälpts åt att svara på mail och frågor på Facebook och hemsidan.

Föreningens resultat för år 2017 är -4 915 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -4 561 Kkr. Förändringen beror bland annat på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadsposter, förutom underhållskostnaderna, är räntekostnaden och elkostnaden. Räntekostnaden har under år 2017 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen samt gjorda amorteringar.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 2 717 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -2198 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 2198 Kkr. Anledningen till underskottet beror på att föreningen har gjort underhåll för 3 974 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. 1 januari 2017 och sedan med ytterligare 2 % fr.o.m. 1 januari 2018.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering återstående trapphus	1596
Byte säkerhetsdörrar	155
Påbörjad förbättring fiberuppkoppling	38
Reparation plåttak i portalerna	1038
Renovering hyresrätter inför försäljning	599

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	
Byte av portar	2018
Översyn el	2018
Renovering av 1 hyresrätt inför försäljning	2018
Förbättringsarbete sophantering	2018
Ev fasadrenovering	ej bestämt
Ev fönsterrenovering	ej bestämt

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 977 733	14 651 052	1 096 272	-26 356 831	-4 561 020	97 807 206
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			405 021	-405 021		
lanspråktagande yttre fond			-1 096 272	1 096 272		
Balanseras i ny räkning				-4 561 020	4 561 020	
Upplåtelser	1 552 336	4 697 664				
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-4 915 273	-4 915 273
Belopp vid årets utgång	114 530 069	19 348 716	405 021	-30 226 600	-4 915 273	92 891 933

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	8 109	8 027	7 965	7 671	8 553
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-4 915	-4 561	-4 107	-5 248	-2 823
Soliditet, %	52,2	51,8	52,8	51,9	52,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	533	635	623	613	621
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 342	10 490	10 597	10 805	10 902
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 227	13 201	13 296	1 326	13 181
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,23	1,29	2,26	2,70	3,38
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,0	49,4	48,9	51,8	50,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Handwritten notes and signatures:
 ABC
 MI
 ABC
 X

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-30 226 600
Årets resultat	-4 915 273
	<hr/>
	-35 141 873
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	405 021
Ur yttre fond ianspråk tas	-810 042
I ny räkning överföres	-34 736 852
	<hr/>
	-35 141 873

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 109 447	8 026 585
Övriga rörelseintäkter		600 000	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		8 709 447	8 026 585
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-8 834 063	-7 966 052
Övriga externa kostnader	4	-692 005	-504 931
Personalkostnader	5	-277 673	-239 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 716 823	-2 716 823
Summa rörelsens kostnader		-12 520 564	-11 427 338
Rörelseresultat		-3 811 117	-3 400 753
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7	215
Räntekostnader		-1 104 163	-1 160 482
Summa finansiella poster		-1 104 156	-1 160 267
Resultat efter finansiella poster		-4 915 273	-4 561 020
Årets resultat		-4 915 273	-4 561 020

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	179 022 700	181 609 710
Inventarier, verktyg och installationer	7	998 204	1 128 017
Summa materiella anläggningstillgångar		180 020 904	182 737 727
Summa anläggningstillgångar		180 020 904	182 737 727
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 281	12 718
Övriga fordringar		538 398	1 016 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	381 577	587 202
Summa kortfristiga fordringar		928 256	1 616 534
Kassa och bank		9 137 304	4 559 963
Summa omsättningstillgångar		10 065 560	6 176 497
SUMMA TILLGÅNGAR		190 086 464	188 914 224

Handwritten signatures and initials:
Du
AF
SF
MI
AC

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	133 878 785	127 628 785	
Yttre fond	405 021	1 096 272	
Summa bundet eget kapital	134 283 806	128 725 057	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-30 226 600	-26 356 831	
Årets resultat	-4 915 273	-4 561 020	
Summa fritt eget kapital	-35 141 873	-30 917 851	
Summa eget kapital	99 141 933	97 807 206	
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	89 303 882	89 490 574	
Summa långfristiga skulder	89 303 882	89 490 574	
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	248 680	279 157
Leverantörsskulder		394 831	380 979
Aktuell skatteskuld		25 313	19 937
Övriga skulder		18 625	21 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	953 200	915 152
Summa kortfristiga skulder		1 640 649	1 616 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 086 464	188 914 224

Dr
AR 3F
MI
AC

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 811 117	-3 400 753
Avskrivningar	2 716 823	2 716 823
Erhållen ränta mm	7	215
Erlagd ränta	-1 104 163	-1 160 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 198 450	-1 844 197
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 437	24 246
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	683 841	-76 404
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	13 852	-145 358
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	40 830	-149 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 455 490	-2 191 504
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 552 336	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	4 697 664	0
Amortering långfristiga lån	-217 169	-270 995
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 032 831	-270 995
Förändring av likvida medel	4 577 341	-2 462 499
Likvida medel vid årets början	4 559 963	7 022 462
Likvida medel vid årets slut	9 137 304	4 559 963

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %	100 år
Fastighetsförbättringar	2 % och 5 %	50 år och 20 år
Markanläggningar	5 %	20 år
Inventarier	10 %	5 år
Installationer	6,67 %	15 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hysesintäkter bostäder	1 959 807	2 021 101
	Årsavgifter bostäder	5 599 784	5 433 737
	Hysesintäkt lokaler	42 771	47 140
	Hysesintäkter parkering	385 091	369 621
	Bredband internetanslutning	35 069	34 065
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	28 359	27 730
	Övriga hyresintäkter	58 566	93 191
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	8 109 447	8 026 585

Handwritten signatures and initials:
Du
A Q 3F
MI
A

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	102 883	104 383
	Fastighetsskötsel, extra debiterat	500 833	328 556
	Fastighetsel	1 318 689	1 331 981
	Vatten	207 566	341 275
	Sophämtning	193 888	130 052
	Tomträttsavgälder	605 900	605 900
	Snöröjning och sandning	56 723	47 279
	Teknisk förvaltning	126 325	129 873
	Reparationer och underhåll	4 397 890	3 727 376
	Fastighetsförsäkring	169 330	159 916
	Fastighetskatt	284 660	274 675
	Övriga driftskostnader	869 376	784 786
	Summa driftkostnader	8 834 063	7 966 052

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	261 606	239 636
	Revisionsarvode	24 068	31 387
	Konsultarvoden	87 015	86 341
	IT-tjänster	11 718	7 741
	Övr försäljningskostnader	239 471	999
	Advokatkostnader	2 380	95 862
	Inkassokostnader	8 124	3 575
	Kostnader Medlemsmöten	14 823	11 735
	Övriga externa kostnader	42 800	27 655
	Summa övriga externa kostnader	692 005	504 931

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	218 358	192 766
	Sociala avgifter	59 315	46 766
	Summa personalkostnader	277 673	239 532

Qu
AQ 3F
MI
M

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>196 666 330</u>	<u>196 666 330</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 666 330	196 666 330
	Ingående avskrivningar	-15 056 620	-12 469 610
	Årets avskrivningar	<u>-2 587 010</u>	<u>-2 587 010</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-17 643 630</u>	<u>-15 056 620</u>
	Utgående redovisat värde	179 022 700	181 609 710
	Redovisat värde byggnader	178 422 731	180 964 582
	Redovisat värde markanläggningar	<u>599 969</u>	<u>645 128</u>
	Summa redovisat värde	179 022 700	181 609 710
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	135 007 000	135 007 000
	varav byggnader:	81 141 000	81 141 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>2 007 174</u>	<u>2 007 174</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 007 174	2 007 174
	Ingående avskrivningar	-879 157	-749 344
	Årets avskrivningar	<u>-129 813</u>	<u>-129 813</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 008 970</u>	<u>-879 157</u>
	Utgående redovisat värde	998 204	1 128 017

Pu
A&SF
MI
AC

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbet försäkringspremier	127 132	126 487
	Tomträttsavgäld	151 475	151 475
	Ekonomisk förvaltning	62 880	61 827
	Stokab AB	0	17 385
	Övriga förutbetalda kostnader	40 090	230 028
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381 577	587 202

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	994 720	1 212 548
	Amortering efter 5 år	88 309 162	88 278 026
	Summa långfristiga skulder	89 303 882	89 490 574

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2019-07-30	1,15		17 000 000
Stadshypotek	2020-09-01	1,10		17 466 505
Stadshypotek	2019-09-01	1,02	175 080	17 464 133
Stadshypotek	2018-09-01	1,15	73 600	17 621 924
Stadshypotek	3 mån rörligt	1,10		20 000 000
Summa			248 680	89 552 562
Avgår kortfristig del				248 680
Summa långfristiga skulder				89 303 882

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	651 500	663 377
	Upplupna räntor	80 247	78 219
	Upplupen kostnad EI	161 614	163 723
	Upplupen kostnad bredband	43 095	0
	Övriga upplupna kostnader	16 744	9 833
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	953 200	915 152

Pu
AD SF
MI
AC

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	90 493 000	90 493 000
Summa ställda säkerheter	90 493 000	90 493 000

Stockholm 2018-05-21



Torbjörn Söder



Peter Malm



Marina Ingatuschchenko



Annika Qvarfordt



Johan Forsberg



Alexander Cedergren

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2018.



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Ritbrädet 1
Org.nr. 769616-7076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ritbrädet 1 för år 2017.

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 2017 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.

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 revisionssed 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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Brf Ritbrädet 1 för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 22 maj 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor