



Årsredovisning

Brf Ritlaget 3

Kalenderåret 2016

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF RITLAGET 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Upplagsbordet 3 och Ritningen 3 med tomträtt i Stockholms kommun sedan maj 2010.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	93	4832
Hysesrätter	24	1156
Lokaler	2	116
Förråd	1	6
Parkeringsplatser	3	

Föreningens fastighet är byggd 1953. Värde år är 1966.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Utförda och framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Tvättstuga	Renovering av tvättmaskiner
201X-202X	Fönster	Byte av fönster samt ventiler o termostater

2016

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Avloppsrör	Stamspolning
2015	Källarförråd	9 nya Troax källarförråd i nr 16
2015	Skyddsrum	Renovering av skyddsrum och utrustning
2014	Tak	Ny takpapp och dagvattenrör
2014	Värme	Installation av bergvärme med värmepump
2014	Källarkontor	15 nya Troax källarförråd i nr 20
2010-12	Hiss & fönster	Renovering hissar i nr 10 & 16, målning av fönster
2003-2006	Fasaden	Putsad
2005	El	Moderniserade elinstallationer till och i lägenheterna
2005	Badrum	Nya yt- och tätskikt
2005	Vatten & Avlopp	Stambyte
2004	Tvättstuga	Nya maskiner
1997	Balkonger	Renoverade med nya balkongräcken

Övriga väsentliga händelser

Driftia tog över vår fastighetsförvaltning den 1/1-2016.

Under året så införskaffade föreningen ett allmänt byggnadslov för inglasning av balkonger.

Styrelsen anlätade en energikonsult för utredning om fasad och fönsterbyte. Enligt rapporten så är vår fasad i ganska gott skick förutom en spricka vid nr 20 som åtgärdades.

Föreningen anlätade under slutet på året HSB för att räkna om andelstalen för samtliga bostadsrätter på grund av försäljning av hyresrätter som ombildats till bostadsrätter. Nya andelstal kommer att föras in på avtalen under 2017.

Några av föreningens banklån omförhandlades till löpande. Föreningen avslutade ett lån på 643 tkr samt gjorde avbetalning på 5 873 400 kr då föreningen under året sålde två hyresrätter. Under året har föreningen även amorterat 600 tkr.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav alla var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls den 2016-10-20. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav samtliga var röstberättigade. Stämman behandlade ny ledamot samt 2 suppleanter då en ledamot och 1 suppleant hade avgått. Vid stämman informerades medlemmarna även om framtida fönsterbyte. Styrelsen informerade även om förslaget till ny tomträttsavgäldsavgift från 2018.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Yvonne Jansson	Ordförande
Mia Salonen	Ekonomi
Kristian Mårtensson	Sekreterare 

Simon Apelgren	Ledamot
Per Röing	Ledamot – avgick maj 2016
Lars Hol	Suppleant – avgick augusti 2016
Extra stämma 2016-10-20 valde in följande personer till styrelsen	
Thomas Bäckman	Ledamot
Jonas Hansson	Suppleant
Ludvig Carleson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Yvonne Jansson, Thomas Bäckman, Jonas Hansson och Ludvig Carleson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten inkl. stämma och extra stämma.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Yvonne Jansson, Mia Salonen, Kristian Mårtensson, Simon Apelgren och Thomas Backman. Teckning sker av två i styrelsen.

Revisorer

BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen består av, Carola Kunze, Ronny Svensson & Daniel Voimannen

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade 123 (114) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 13 (10) överlåtelser skett inkl. försäljningen av 2 HR av föreningen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 069	5 100	5 108	4 820	4 552
Resultat efter finansiella poster	-303	-417	-1 377	-845	-1 311
Årsavgift*, kr/kvm	692	702	696	618	597
Drift**, kr/kvm	460	445	525	693	-
Belåning, kr/kvm***	6564	8767	8921	8980	9110
Soliditet, %	68,5%	62,0%	62,17%	61,74%	60,71%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

74

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäderrätter och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande). Beräkningarna är ungefärliga sedan vi omvandlar hyreslägenheter till bostadsrätter under åren.

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäderrätter, hyreslägenheter och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

***Belåning kr/kvm är beräknad på bostadsrätterna om vi har haft sedan 2010. Vid försäljning av befintliga hyresrätter så utökar vi antal bostadsrätter. Tre av hyreslägenheterna kommer att omvandlas till bostadsrätter under 2017.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 199 809	9 389 510	667 040	-5 155 726	-417 429
Resultatdisposition			125 589	-543 018	417 429
Upplåtelse lägenheter	2 138 627	4 361 373	0	0	0
Årets resultat					-303 653
Belopp vid årets slut	63 338 436	13 750 883	792 629	-5 698 744	-303 653

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 698 744
Årets resultat	<u>-303 653</u>
	-6 002 396

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	213 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-19 650
Balanserat resultat	<u>-6 195 746</u>
	-6 002 396

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

98

Org Nr: 769619-4575

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Org.nr: 769619-4575

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31 *pa*

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 069 013	5 100 554
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 808 726	-2 717 086
Övriga externa kostnader	Not 3	-165 625	-102 211
Planerat underhåll		-19 650	-87 411
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-141 011	-136 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 865 019	-1 813 193
Summa rörelsekostnader		-5 000 030	-4 855 921
Rörelseresultat		68 982	244 633
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 763	1 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-375 398	-663 141
Summa finansiella poster		-372 635	-662 061
Årets resultat		-303 653	-417 429



Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>102 828 903</u>	<u>103 916 527</u>
	102 828 903	103 916 527

Summa anläggningstillgångar

<u>102 828 903</u>	<u>103 916 527</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0	2 979
---	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 761 882	1 783 768
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

8 906	8 897
-------	-------

Övriga fordringar

Not 8	0	493
-------	---	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	<u>230 146</u>	<u>151 727</u>
-------	----------------	----------------

2 000 934	1 947 864
-----------	-----------

Kassa och bank

Not 10	0	0
--------	---	---

Summa omsättningstillgångar

<u>2 000 934</u>	<u>1 947 864</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>104 829 837</u>	<u>105 864 391</u>
--------------------	--------------------

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

63 338 436

61 199 809

Upplåtelseavgifter

13 750 883

9 389 510

Yttre underhållsfond

792 629

667 040

77 881 948

71 256 359

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 698 744

-5 155 726

Årets resultat

-303 653

-417 429

-6 002 396

-5 573 155

Summa eget kapital

71 879 552

65 683 204

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

31 499 796

38 573 400

31 499 796

38 573 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

600 000

440 000

Leverantörsskulder

170 123

98 991

Skatteskulder

13 692

9 478

Övriga skulder

Not 14

21 970

416 981

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

644 705

642 336

1 450 490

1 607 786

Summa skulder

32 950 286

40 181 186

Summa eget kapital och skulder**104 829 837****105 864 391**

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-303 653	-417 429
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 865 019	1 813 193
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 561 366	1 395 764
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 947	101 281
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-317 297	327 034
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 169 122	1 824 080
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-777 395	-693 169
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-777 395	-693 169
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 913 604	-360 655
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-413 604	-360 655
Årets kassaflöde	-21 877	770 256
Likvida medel vid årets början	1 792 665	1 022 409
Likvida medel vid årets slut	1 770 788	1 792 665

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,68 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 384 434	3 270 063
Hyror	1 690 538	1 800 792
Bredband	2 160	2 160
Övriga intäkter	61 716	67 949
Bruttoomsättning	5 138 848	5 140 964
Avgifts- och hyresbortfall	-63 401	-40 352
Hyresförluster	-6 434	-58
	5 069 013	5 100 554
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	378 951	386 393
Reparationer	305 941	390 428
El	873 176	731 297
Vatten	115 289	111 046
Sophämtning	184 926	181 721
Fastighetsförsäkring	93 801	65 721
Kabel-TV och bredband	104 057	103 605
Fastighetsskatt	159 838	154 078
Förvaltningsarvoden	203 740	201 147
Tomträttsavgäld	344 000	344 000
Övriga driftskostnader	45 009	47 649
	2 808 726	2 717 086
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	3 614
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 139	7 743
Administrationskostnader	40 754	41 417
Extern revision	17 458	28 915
Konsultkostnader	104 274	20 522
	165 625	102 211
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	108 000	103 500
Övriga arvoden	3 423	0
Sociala avgifter	29 588	32 520
	141 011	136 020
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 963	677
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9	12
Övriga ränteintäkter	791	390
	2 763	1 080
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	375 962	662 980
Övriga räntekostnader	-564	161
	375 398	663 141

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 7	Byggnader och mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	109 831 727	109 138 558			
Årets investeringar	777 395	693 169			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 609 122	109 831 727			
Ingående avskrivningar	-5 915 200	-4 102 007			
Årets avskrivningar	-1 865 019	-1 813 193			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 780 219	-5 915 200			
Utgående bokfört värde	102 828 903	103 916 527			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 200 000	43 400 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 070 000	821 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 600 000	25 200 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	205 000	168 000			
Summa taxeringsvärde	84 075 000	69 589 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	0	493			
	0	493			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	230 146	151 727			
	230 146	151 727			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kassa och bank				
SBAB	0	0			
	0	0			
Not 11	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 199 809	9 389 510	667 040	-5 155 726	-417 429
Resultatdisposition			125 589	-543 018	417 429
Årets resultat					-303 653
Belopp vid årets slut	63 338 436	13 750 883	792 629	-5 698 744	-303 653

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter **2016-12-31** **2015-12-31**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21150789	0,67%	2017-03-06	10 000 000	0
SBAB	21150894	1,23%	2020-03-20	9 300 000	400 000
SBAB	25824288	0,72%	2017-05-30	8 000 000	0
SBAB	26664969	1,63%	2020-11-20	4 800 000	200 000
				32 100 000	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 100 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 50 500 000 50 500 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 600 000 440 000

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld	19 944	25 931
Källskatt	0	31 050
Övriga kortfristiga skulder	2 026	360 000
	21 970	416 981

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	600
Förutbetalda hyror och avgifter	454 443	465 131
Övriga upplupna kostnader	190 262	176 605
	644 705	642 336

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter

2016-12-31

2015-12-31

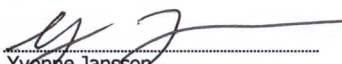
Stockholm, den 24/2-2017


Kristian Mårtensson


Mia Salonen


Simon Apelgren


Thomas Bäckman


Yvonne Jansson

^{Min}
~~Vår~~ revisionsberättelse har 2017-02-28 lämnats beträffande denna årsredovisning



Joakim Hall
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ritlaget 3 för år 2016.

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 2016 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 de 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. De 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 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. Risken 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, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



BoRevision

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rittlaget 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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, viktiga 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 28 februari 2017



Joakim Häll

BoRevision AB