



Årsredovisning för Brf Ritlaget 3

Kalenderåret 2014

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Ritlaget 3 (769619-4575) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till användande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1953 på fastigheterna Upplagsbordet 3 (Vittangigatan 20) och Ritningen 3 (Vittangigatan 10 och 16) som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen köpte fastigheterna av Svenska Bostäder den 26 juni 2010.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, bostadsrättstillägg samt försäkring mot ohyra.

Föreningens fastigheter är i gott skick och under 2013 upprättades en fullständig underhållsplan för fastigheterna. Underhållsplanen finns digitalt hos HSB och omfattar information om underhåll för 40 år framåt.

Föreningens BR och HR fördelar sig enligt följande:

RoK	Antal	Yta kvm
1	17	23
1	24	34
1	3	57
2	62	58
3	7	81
5	4	111
Bostadsrätter	91	
Hysesrätter	26	
Lokaler	2	
Förråd	1	
Parkeringsplatser	3	

Totala fastighetsytan är 7550 och lägenhetsytorna är 5 985m² och 116m² utgör lokalyta. Tomtytan är 3 170m².

Parkeringsplatserna 3 st. disponeras av föreningens hantverkare och styrelse.

Föreningen har en ny hyresgäst i nr 20 Vällingby Dental som tog över lokalen efter den tidigare tandläkaren.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05-05. På stämman deltog 24 medlemmar.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Frånluft- & bergvärme

Frånluft- & bergvärmeinstallationen i alla fastigheterna blev klart i maj till en kostnad av 6,4 miljoner kr. Styrelsen hade under installationen 12 protokollförda möten med leverantören Wermer och anlidade en extern konsult för att kvalitetssäkra anläggningen vid överlämnandet. Under första halvåret efter driftsättning i maj gav bergvärmerna en besparing på ca 285 tkr jämfört med samma period 2013 och 322 tkr jämfört med samma period 2012. Anläggningen beräknas vara avbetalad om ca 12 år. För att säkerhetsställa el och kommunikation för anläggningens övervakningsfunktioner anlidade styrelsen Jan Arenvall (gift med styrelsemedlem Happy Hilmarsdottir) för dragning av kommunikationsledningar mellan bergvärmeinstallation och nätverk. Hans ersättning var mindre än en procent (0,21 %) av projektets värde.

Nya källarförråd

För att skapa utrymme för bergvärmerna i nr 20 byggdes 15 nya förråd på det övre planet. Eftersom det är ett genomgångsområde sattes heltäckande väggar upp för skydd mot förråden med en låst dörr för att öka säkerheten.

Tak

Föreningen har lagt nya tak och bytt dagvattenrören under året till en kostnad av 987 875 kr. I samband med det renoverades även takdekorationerna med ledlampor som lyser på kvällarna.

Fasad

Föreningen åtgärdade sprickor på fasaden på Vittangigatan 16 till en kostnad av 120 000 kr.

Försäljning av hyreslägenhet

Föreningen fick under året tillgång till en hyreslägenhet för försäljning. Föreningen valde att renovera och återställa den till ursprungligt skick i form av två ettor istället för en tvåa. Borträknat renoveringskostnader och uppskattat försäljningsvärde för lägenheten i orenoverat skick (2:a med ett badrum och ett toaletttrum) blev vinsten ca 700 tkr vid försäljningen. Renoveringen innebar helt nya kök, helmålning, nya säkerhetsdörrar, nytt badrum med golvvärme i den ena lägenheten som bara hade ett toaletttrum. Även nya elinstallationer behövdes och styrelsen valde att anlita Jan Arenvall (gift med styrelsemedlem Happy Hilmarsdottir) för separering av lägenhetens elinstallation till två lägenheter. Hans ersättning i renoveringsprojektet var 11,7 % av den totala kostnaden.

Reparation

Under året upptäcktes en hyreslägenhet med vattenskada som åtgärdades för 130 tkr.

Hyreslägenheter

Föreningen byter kontinuerligt vitvaror och spisar i de hyreslägenheter som har behov. Styrelsen håller nu på med att ta fram en plan för kontinuerlig renovering av hyreslägenheterna utifrån tillgänglig dokumentation om tidpunkter och omfattning av tidigare renoveringar.

Gemensamma utrymmen

Under året gjorde föreningen även en polering av alla trappor pga. extra påverkan av större underhåll i fastigheten. Spolning av kärl och väggar i grovsoprummen genomfördes också under sommaren.

Underhållsplan

Årets planerade underhåll som bestod av tak, dagvattenrör och strykning av entrédörrar och framsida av tvättstuga blev åtgärdat under 2014.

Aktiviteter

Brandsäkerhet

Den årliga översynen av brandsläckare och sprinklers gjordes i december 2014.

Hissar

Den årliga översynen av hissar utfördes under 2014.

Ekonomi

Hyror/avgifter

Avgifterna för 2014 höjdes med 3 % istället för planerade 6 %. Upprättande av budget för 2015 visade ett framtida höjningsbehov med 2 %. Styrelsens inställning är att avgifterna, förutom att hållas så låga som möjligt, i normalfall ska höjas med en mindre procentsats varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Banklån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 374 tkr och det är en ökning av 264 tkr. Under året har föreningen totalt amorterat 1 722 tkr, 122 tkr på föreningens existerade lån och 1 600 tkr på ett kortfristigt kassaflödeslån på 2 miljoner som togs i samband med bergvärmeinstallationen och takrenoveringen.

Under våren 2015 ska två av lånen sättas om och styrelsen har för avsikt att amortera ner skulderna med minst 400 tkr per år för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Förväntad framtida utveckling

Spolning av stammar

Under 2015 kommer föreningen att spola stammar enligt underhållsplanen. Styrelsen gör kontinuerligt mindre underhåll där behov uppstår för att undvika större kostnader i framtiden.

Kommentarer till Årets resultat

Nya bokföringsregler infördes under 2014 och styrelsen har valt K3 där komponenter skrivs ner med olika avskrivningsår beroende på livslängd. Om föreningen valt K2 istället hade föreningens balanserade resultat blivit betydligt högre pga. stora investeringar under året på 8 277 tkr.

Föreningen har ett gott kassaflöde och årets resultat visar det med positivt kassaflöde på 375 tkr, och föreningen har en god framtidsutsikt till en stabil ekonomi.

76

Styrelsens sammansättning

Yvonne Jansson	Ordförande – 1 år
Happy Hilmarsdottir	Sekreterare – 2 år – omval 2015
Kristina Malmgren	Ekonomi - 1 år
Robert Wickström	Ledamot – 2 år omval 2016
Roland Adolfsson	Ledamot – 2 år omval 2016 men avgått pga. flytt under 2014.
Robert Khamis	Suppleant – avgår pga. flytt 2014

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisionsbyrå under året har varit BoRevision.

Valberedning

Till valberedning utsågs Ronnie Svensson och Annika Stridh

Väsentliga avtal

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2014 inom områdena ekonomi, drift/fastighetsskötsel, samt mark och städning.

Övriga större avtal

Stockholm Avfall (sophämtning), Stockholm Vatten, Fortum (el), Ragn-Sells (grovsopor), Exploateringskontoret (markhyra), Aseka – hissar, Vällingby lås, ComHem, Zitrus (data- och nät).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen bör undersöka skicket på fasadputsen efter vinterns slut för att säkerställa att inga ytterligare sprickor har uppstått.

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 117 lägenheter har 16 överlåtits under året. Föreningen upplät under året första halvår 27 bostäder som hyresrätter och 2 lokaler med hyresrätt samt ett mindre utrymme. Föreningen hyr ut antennplatser på Upplagsbordet 3. Föreningen har under 2014 sålt 1 st. hyreslägenhet som föreningen helrenoverade och återställde från en 2:a till 2 st. 1:or. Genom att helrenovera hyreslägenheten kunde styrelsen säkerhetsställa att ändring av badrum och el genomfördes av certifierade personer. Föreningen har nu 91 Bostadsrätter och 26 Hyresrätter.

Flerårsöversikt

(lämpligen 5 år totalt)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	5 108	4 820	4 552	4 465	2 636
Rörelseresultat tkr	-333	352	-102	510	330
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 377	-845	-1 311	-622	-334
Balansomslutning tkr	106 315	104 385	100 036	101 409	106 107
Fond för yttre underhåll, tkr	512	310	743	276	0
Soliditet	62,17%	61,74%	60,71%	61,18%	56,48%

Översikt avgifter per kr/m²

Övriga utrymmen består av hissar, trappor, grovsoprum, entré, källare, källarkontor, cykel & barnvagnsutrymme samt tvättstuga. Beräknat på 119 st. HR, BR och lokaler blir det ca 12 kvm per enhet.

Beskrivningar	Års avg. kr/m ²	Kvm	Avgifter
Snitt årshyra/kvm BR exkl. övriga utrymmen	688	4 660	3 204 345
Snitt årshyra/kvm BR inkl. övriga utrymmen	556	5 761	3 204 345
Ränta per kvm totalt	140	7 550	1 055 542
Lån per kvm totalt	5 215	7 550	39 374 055

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	3 624 192
Årets resultat	-	1 376 590
	-	5 000 782

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-	58 056
Överföring till yttre underhållsfond		213 000
Balanserat resultat	-	5 155 726
	-	5 000 782



Org Nr: 769619-4575

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Org.nr: 769619-4575

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 108 240	4 820 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 205 800	-3 231 701
Övriga externa kostnader	Not 3	-194 745	-364 828
Planerat underhåll		-58 056	-11 208
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-230 254	-138 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 752 329	-721 506
Summa rörelsekostnader		-5 441 183	-4 468 161
Rörelseresultat		-332 944	352 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 895	21 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 055 542	-1 220 144
Summa finansiella poster		-1 043 647	-1 198 171
Årets resultat		-1 376 590	-845 721

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	105 036 551	98 493 268
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	18 216
		<u>105 036 551</u>	<u>98 511 484</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>105 036 551</u>	<u>98 511 484</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 675	3 050
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 013 524	666 994
Placeringskonto HSB Stockholm		8 885	5 023 024
Övriga fordringar	Not 9	154	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>254 651</u>	<u>166 584</u>
		<u>1 278 889</u>	<u>5 859 701</u>
Kassa och bank	Not 11	0	14 058
Summa omsättningstillgångar		<u>1 278 889</u>	<u>5 873 759</u>
Summa tillgångar		<u>106 315 440</u>	<u>104 385 243</u>

201

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		61 199 809	60 419 119
Upplåtelseavgifter		9 389 510	7 140 200
Yttre underhållsfond		512 096	310 304
		<u>71 101 415</u>	<u>67 869 623</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 624 192	-2 576 679
Årets resultat		-1 376 590	-845 721
		<u>-5 000 782</u>	<u>-3 422 400</u>
Summa eget kapital		<u>66 100 633</u>	<u>64 447 223</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	39 374 055	39 110 000
Leverantörsskulder		182 683	182 185
Aktuell skatteskuld		12 594	18 197
Övriga skulder	Not 14	3 794	7 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	641 681	619 927
Summa skulder		<u>40 214 807</u>	<u>39 938 019</u>
Summa eget kapital och skulder		106 315 440	104 385 243
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		50 500 000	50 500 000
Summa ställda säkerheter		50 500 000	50 500 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 376 590	-845 721
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 752 329	721 506
Kassaflöde från löpande verksamhet	375 739	-124 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 797	-49 556
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	12 733	27 853
Kassaflöde från löpande verksamhet	301 674	-145 918
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 277 396	480
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 277 396	480
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	264 055	610 000
Inbetalda insatser	3 030 000	4 556 727
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 294 055	5 166 727
Årets kassaflöde	-4 681 667	5 021 289
Likvida medel vid årets början	5 704 076	682 787
Likvida medel vid årets slut	1 022 409	5 704 076

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

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 %

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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 204 345	2 948 255
Hyror	1 802 725	1 754 528
Bredband	2 160	2 475
Övriga intäkter	102 334	115 353
Bruttoomsättning	5 111 564	4 820 611
Avgifts- och hyresbortfall	-3 287	0
Hysesförluster	-37	0
	5 108 240	4 820 611
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	423 705	465 958
Reparationer	577 188	344 641
El	574 071	147 485
Uppvärmning	466 528	1 178 069
Vatten	112 824	105 654
Sophämtning	175 669	175 057
Fastighetsförsäkring	64 214	51 371
Kabel-TV och bredband	111 832	104 403
Fastighetsskatt	151 062	150 250
Förvaltningsarvoden	188 885	179 324
Tomträttsavgäld	321 650	291 925
Övriga driftskostnader	38 172	37 563
	3 205 800	3 231 701
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	5 239	4 031
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 337	3 173
Administrationskostnader	47 176	61 037
Extern revision	0	27 455
Konsultkostnader	139 992	269 132
	194 745	364 828
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	113 000	112 000
Löner och övriga ersättningar	65 110	0
Sociala avgifter	52 144	26 918
	230 254	138 918
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 858	1 249
Ränteintäkter HSB placeringskonto	8 885	20 422
Övriga ränteintäkter	153	302
	11 895	21 973
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 055 473	1 180 420
Övriga räntekostnader	69	39 724
	1 055 542	1 220 144

708

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	100 842 946	100 842 946
Årets investeringar	8 295 612	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 138 558	100 842 946
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 349 678	-1 628 172
Årets avskrivningar	-1 752 329	-721 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 102 007	-2 349 678
Utgående bokfört värde	105 036 551	98 493 268
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 400 000	43 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	821 000	821 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 200 000	25 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	168 000	168 000
Summa taxeringsvärde	69 589 000	69 589 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	18 216	18 695
Årets investeringar	-18 216	-480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	18 216
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	154	49
	154	49
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	254 651	166 584
	254 651	166 584

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 11	Kassa och bank		
	SBAB	0	14 058
		0	14 058

Not 12	Förändring av eget kapital				
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat
	Belopp vid årets ingång	60 419 119	7 140 200	310 304	-2 576 679
	Resultatdisposition			201 792	-1 047 513
	Försäljning lägenheter	780 690	2 249 310	0	0
	Årets resultat				-1 376 590
	Belopp vid årets slut	61 199 809	9 389 510	512 096	-3 624 192

Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Nästa års amortering
	SBAB	21150789	2,32%	2016-03-04	10 000 000
	SBAB	21150894	3,50%	2015-05-12	10 000 000
	SBAB	23568160	1,41%	2015-02-16	684 055
	SE-Banken Bolån	36358513	1,74%	2015-03-16	8 500 000
	SE-Banken Bolån	36358521	2,45%	2015-05-28	9 790 000
	SE-Banken Bolån	37240850	1,74%	2015-03-18	400 000
					39 374 055
					122 620
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				39 251 435
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				38 760 955

Not 14	Övriga skulder		
	Momsskuld	3 794	7 710
		3 794	7 710

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	8 259	11 600
	Förutbetalda hyror och avgifter	414 875	454 753
	Övriga upplupna kostnader	218 547	153 574
		641 681	619 927

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



Org Nr: 769619-4575

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter

2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den 27/3-2015


Hrafnhildur Hilmarsdottir


Kristina Malmgren


Robert Wickström


Yvonne Jansson

Vår revisionsberättelse har 2015-04-09 lämnats beträffande denna årsredovisning



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rittlaget 3 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rittlaget 3 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9/4-2015

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Joakim Häll