

Årsredovisning

Brf Ritlaget 3

Kalenderåret 2017

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	96	5 006
Hysesrätter	21	982
Lokaler	2	116
Förråd	1	6
Parkeringar och garageplatser	3	0

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1966

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Mindre ombyggnation av barnvagnsrum och cykelförråd i samtliga fastigheter.
Bergvärme; cirkulationspumparna har kompletterats med Chemicleanfilter.
Utbyte och installation av trapphusarmaturer med LED i samtliga fastigheter.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018		Byte av tre torkskåp, en tvättmaskin samt torktumlare
2018		Rensning ventilationskanaler
2018		Relining av samtliga dagvattenrör
2018		OVK-besiktning och energideklaration
2018		Besiktning av samtliga hyreslägenheter
2018		Byte fönster klart senast 2020

18

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Tvättstuga	Renovering av tvättmaskiner
2015	Avloppsrör	Stamspolning
2015	Skyddsrum	Renovering
2014	Värme	Installation av bergvärme med värmepump
2014	Tak	Ny takpapp och spolning dagvattenrör
2010-2012	Hiss & fönster	Renovering hissar i nr 10 & 16, målning fönster
2003-2006	Fasaden	Putsad
2005	El	Moderniserade elinstallationer till och i lägenheterna
2005	Badrum	Nya yt-och tätskikt
2005	Vatten & avlopp	Stambyte

Övriga väsentliga händelser

Nya andelstal är påförda på avtalen då dessa räknats om på grund av försäljning av hyresrätter som ombildats till bostadsrätter. Föreningen gjorde extra avbetalning på befintliga lån med 7.200.000 kr utöver ordinarie amortering på 600.000 kr. Tre hyreslägenheter ombildades till bostadsrätter och såldes. En fjärde hyreslägenhet beslutade medlemmarna att omvandla till övernattningslägenhet (med en provotid på två år) vid extra föreningsstämma. Nya stadgar togs fram och beslutades vid årsstämman och extra föreningsstämma. Föreningen har bytt webbhotell och skapat en ny hemsida. Hyresavtal med Vällingby Dental har förlängts till 2020-07-31. Hjärtstartare installerad och tillgänglig för medlemmarna.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Extra stämma den 23 september deltog 27 röstberättigande medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mia Salonen	Ordförande
Jonas Hansson	Vice ordförande
Linus Nylén	Ledamot
Hans Patrik Härneman	Ledamot
Simon Apelgren	Ledamot
Jakob Nilsson	Suppleant
Anders Tornberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mia Salonen, Simon Apelgren och Anders Tornberg

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mia Salonen, Jonas Hansson, Simon Apelgren, Linus Nylén, Patrik Härneman (from 23 september) samt Thomas Bäckman. Teckning sker två i förening.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Revisorer

Borevision AB

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen hade ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Carola Kunze, Ronny Svensson och Daniel Voimanen.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-11-29

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

Medlemmar

Föreningen hade 131 (123) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 18 (13) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 032	5 069	5 101	5 108	4 821
Resultat efter finansiella poster	-545	-304	-417	-1 377	-846
Årsavgift*, kr/kvm	698	676	653	640	589
Drift**, kr/kvm	505	460	445	525	529
Belåning, kr/kvm	4 058	5 361	6 515	6 575	6 531
Soliditet	76%	69%	62%	62%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

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

18

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 032 473
Rörelsekostnader	-	5 288 412
Finansiella poster	-	288 948
Årets resultat		-544 886
Planerat underhåll	+	62 438
Avskrivningar	+	1 865 019
Årets sparande		1 382 571
Årets sparande per kvm total yta		226

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 338 436	13 750 883	792 629	-5 698 744	-303 653
Reservering till fond 2017			0	0	
Reservering till fond 2016			213 000	-213 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			0	0	
Ianspråkstagande av fond 2016			-19 650	19 650	
Balanserad i ny räkning				-303 653	303 653
Upplåtelse lägenheter	2 232 906	4 627 094			
Årets resultat					-544 886
Belopp vid årets slut	65 571 342	18 377 977	985 979	-6 195 746	-544 886

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-6 195 746
Årets resultat	-544 886
	-6 740 633

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	213 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-6 953 633
	-6 740 633

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

Org Nr: 769619-4575

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Org.nr: 769619-4575

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 032 473	5 069 013
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 086 459	-2 808 726
Övriga externa kostnader	Not 3	-119 250	-165 625
Planerat underhåll		-62 438	-19 650
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-155 246	-141 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 865 019	-1 865 019
Summa rörelsekostnader		-5 288 412	-5 000 030
Rörelseresultat		-255 939	68 982
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 891	2 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-290 839	-375 398
Summa finansiella poster		-288 948	-372 635
Årets resultat		-544 886	-303 653

18

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

100 963 884

102 828 903

100 963 884

102 828 903

Summa anläggningstillgångar

100 963 884

102 828 903

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

17 132

0

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 316 728

1 761 882

Placeringskonto HSB Stockholm

8 915

8 906

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

248 005

230 146

2 590 780

2 000 934

Summa omsättningstillgångar

2 590 780

2 000 934

Summa tillgångar**103 554 664****104 829 837**

18

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 9

Bundet eget kapital

Insatser

65 571 342

63 338 436

Upplåtelseavgifter

18 377 977

13 750 883

Yttre underhållsfond

985 979

792 629

84 935 298

77 881 948

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-6 195 746

-5 698 744

Årets resultat

-544 886

-303 653

-6 740 633

-6 002 396

Summa eget kapital

78 194 665

71 879 552

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

23 700 000

31 499 796

23 700 000

31 499 796

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

600 000

600 000

Leverantörsskulder

226 554

170 123

Skatteskulder

19 501

13 692

Övriga skulder

Not 12

20 524

21 970

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

793 420

644 705

1 659 999

1 450 490

Summa skulder

25 359 999

32 950 286

Summa eget kapital och skulder**103 554 664****104 829 837**

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-544 886	-303 653
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 865 019	1 865 019
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 320 133	1 561 366
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 991	-74 947
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	209 510	-317 297
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 494 651	1 169 122
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-777 395
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-777 395
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-7 799 796	-6 913 604
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 860 000	6 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-939 796	-413 604
Årets kassaflöde	554 855	-21 877
Likvida medel vid årets början	1 770 788	1 792 665
Likvida medel vid årets slut	2 325 643	1 770 788

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 1 315 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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 496 461	3 384 434
Hyror	1 470 178	1 690 538
Bredband	2 160	2 160
Övriga intäkter	65 144	61 716
Bruttoomsättning	5 033 943	5 138 848
Avgifts- och hyresbortfall	-1 470	-63 401
Hyresförluster	0	-6 434
	5 032 473	5 069 013
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	400 534	378 951
Reparationer	488 689	305 941
El	886 213	873 176
Vatten	132 571	115 289
Sophämtning	190 938	184 926
Fastighetsförsäkring	93 126	93 801
Kabel-TV och bredband	104 356	104 057
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	167 317	159 838
Förvaltningsarvoden	231 435	203 740
Tomträttsavgäld	344 000	344 000
Övriga driftkostnader	47 280	45 009
	3 086 459	2 808 726
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 289	3 139
Administrationskostnader	18 409	40 754
Extern revision	15 438	17 458
Konsultkostnader	78 500	104 274
Medlemsavgifter	3 614	0
	119 250	165 625
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	108 000	108 000
Övriga arvoden	4 423	3 423
Sociala avgifter	35 323	29 588
Övriga personalkostnader	7 500	0
	155 246	141 011
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 434	1 963
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9	9
Övriga ränteintäkter	448	791
	1 891	2 763
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	290 839	375 962
Övriga räntekostnader	0	-564
	290 839	375 398

8

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	110 609 122	109 831 727			
Årets investeringar	0	777 395			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 609 122	110 609 122			
Ingående avskrivningar	-7 780 219	-5 915 200			
Årets avskrivningar	-1 865 019	-1 865 019			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 645 238	-7 780 219			
Utgående bokfört värde	100 963 884	102 828 903			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 200 000	53 200 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 070 000	1 070 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 600 000	29 600 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	205 000	205 000			
Summa taxeringsvärde	84 075 000	84 075 000			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	248 005	230 146			
	248 005	230 146			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 9 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 338 436	13 750 883	792 629	-5 698 744	-303 653
Resultatdisposition			193 350	-497 003	303 653
Upplåtelse lägenheter	2 232 906	4 627 094	0	0	0
Årets resultat					-544 886
Belopp vid årets slut	65 571 342	18 377 977	985 979	-6 195 746	-544 886

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 10	Skulder till kreditinstitut		

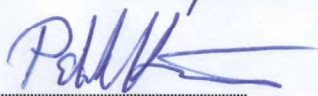
Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter

2017-12-31

2016-12-31

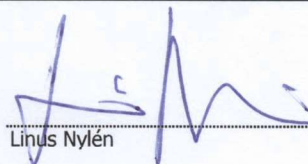
Stockholm, den 29/2 2018



Hans Patrik Härneman



Jonas Hansson



Linus Nylén

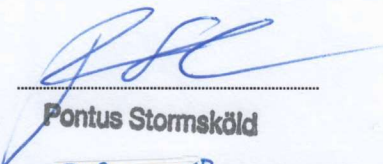


Mia Salonen



Simon Apelgren

Min revisionsberättelse har 2018-02-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


Pontus Stormsköld

Av BorRevisior AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rittlaget 3 för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 och kassaflöde 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 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 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. 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 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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Rittlaget 3 för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 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, 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 28 / 2 - 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision AB