
Årsredovisning

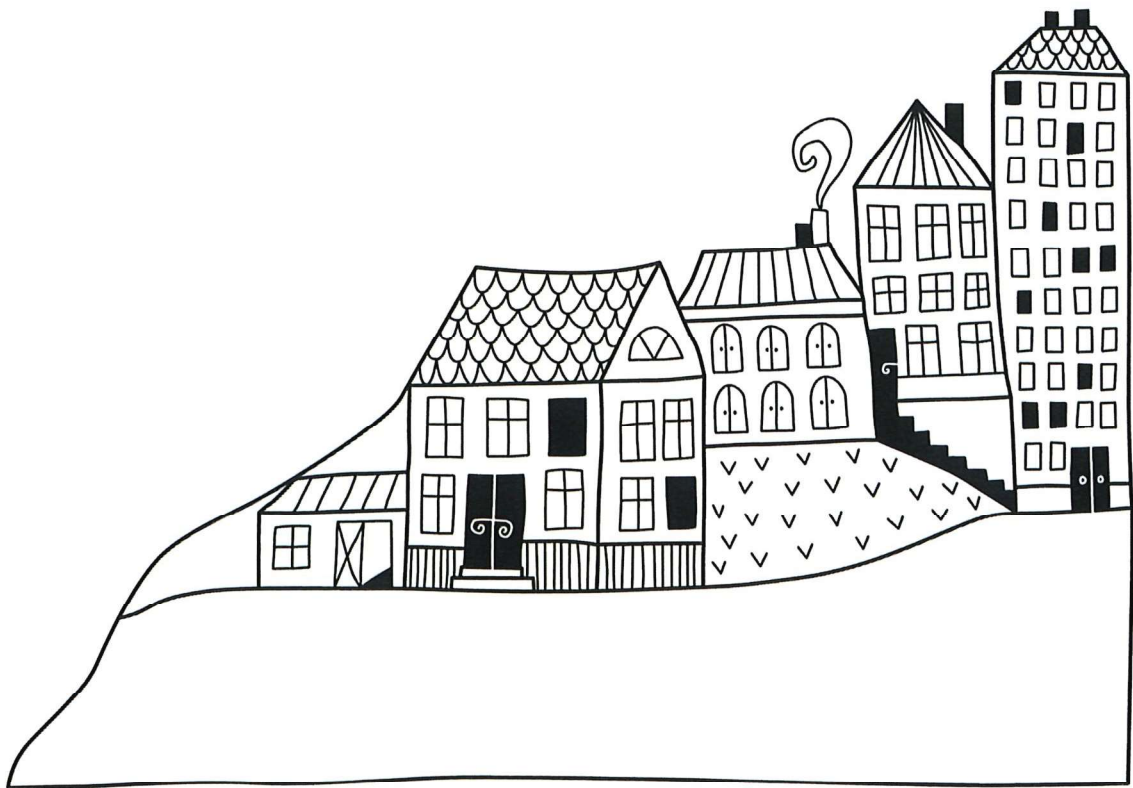
2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Ritorps Hage
Org nr: 716419-6466



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ritorps Hage får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-16. Nuvarande stadgar registrerades 2001-06-09.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 287%.

I resultatet ingår avskrivningar med 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 322 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Takymetern 6 i Södertälje kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 20 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastighetens adress är Boklidsvägen 33-39 i Södertälje.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
8	12	20

Dessutom tillkommer:

P-platser

30

Total tomtarea 3 720 m²

Total bostadsarea 1 564 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Jörgen Westerlund AB	Trädgårdsskötsel
G.ssons Trädgårdsentr. AB	Vinterunderhåll
Veteranpolen	Diverse reparationer mm

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 51 tkr och planerat underhåll för 50 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2018 och visar på ett underhållsbehov på 239 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 265 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, målning	50 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tiberja Can	Ordförande	2021
Daniel Jonsson	Sekreterare	2020
Eveline Kögler	Ledamot	2021
Yvonne Sedin Blank	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Harriet Sanz	Suppleant	2020
Jennifer Aras	Suppleant	2021
Maria Kaplan	Suppleant	2020
Per Isacson	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Deloitte AB, Anders Linné	Auktoriserade revisorer
---------------------------	-------------------------

Revisorsuppleanter

Deloitte AB	Auktoriserade revisorer
-------------	-------------------------

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

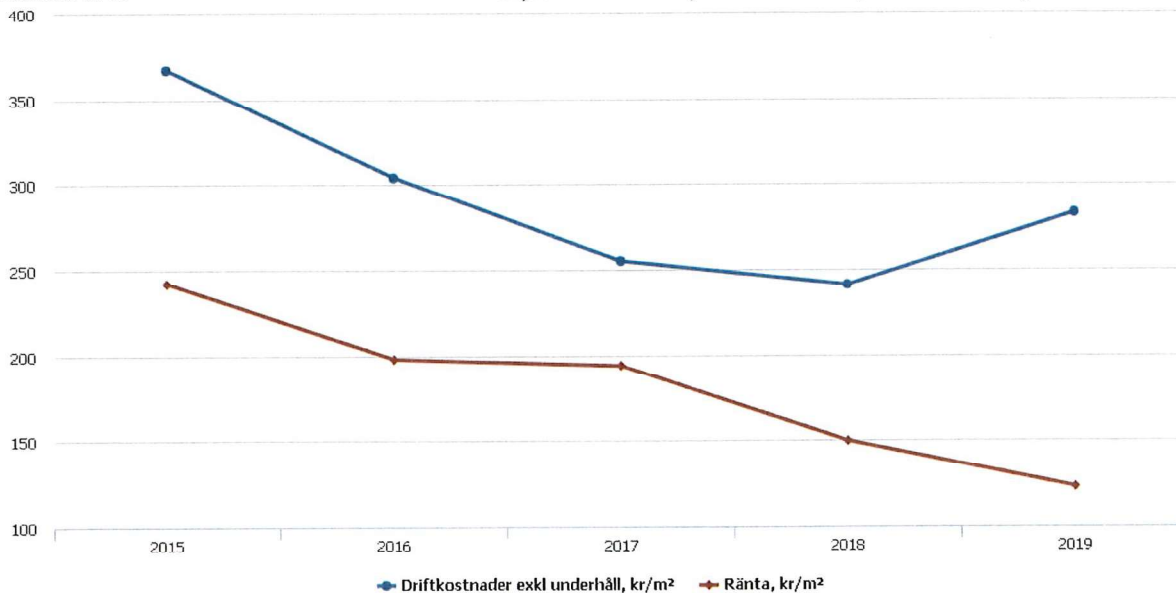
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 740 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 167	1 167	1 167	1 142	1 139
Årets resultat	185	-1 053	-67	-166	-61
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	169	205	216	112	96
Soliditet %	36	35	38	38	38
Likviditet %	287	172	415	389	569
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	740	740	740	726	726
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	283	241	255	304	367
Ränta, kr/m ²	123	150	194	198	242
Lån, kr/m ²	8 732	8 776	8 818	8 858	8 893
Skuldkvot %	11,66	11,69	11,79	12,13	11,75



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 902 400	0	656 943	-1 052 977
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 052 977	1 052 977
Reservering underhållsfond		265 000	-265 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-50 000	50 000	
Årets resultat				184 849
Vid årets slut	7 902 400	215 000	-611 034	184 849

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-396 034
Årets resultat	184 849
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 000
Summa	-426 186

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 426 186
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 166 610	1 166 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 161	3 634
Summa rörelseintäkter		1 170 771	1 170 395
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-492 749	-1 684 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 976	-132 234
Personalkostnader	Not 6	-35 863	-37 769
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-137 637	-137 637
Summa rörelsekostnader		-794 225	-1 991 898
Rörelseresultat		376 546	-821 503
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	480	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		674	3 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 851	-235 061
Summa finansiella poster		-191 697	-231 474
Resultat efter finansiella poster		184 849	-1 052 977
Årets resultat		184 849	-1 052 977

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	20 817 977	20 955 615
Summa materiella anläggningstillgångar		20 817 977	20 955 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		20 822 977	20 960 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 163	0
Övriga fordringar	Not 11	24 406	21 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	3 484	27 804
Summa kortfristiga fordringar		29 053	49 058
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	666 352	437 040
Summa kassa och bank		666 352	437 040
Summa omsättningstillgångar		695 405	486 098
Summa tillgångar		21 518 382	21 446 713

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 902 400	7 902 400
Fond för yttre underhåll	215 000	0
Summa bundet eget kapital	8 117 400	7 902 400
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-611 034	656 943
Årets resultat	184 849	-1 052 977
Summa fritt eget kapital	-426 186	-396 034
Summa eget kapital	7 691 214	7 506 366
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 584 651
Summa långfristiga skulder	13 584 651	13 656 940
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	72 283
Leverantörsskulder	9 909	67 479
Skatteskulder	2 229	1 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	158 096
Summa kortfristiga skulder	242 517	283 407
Summa eget kapital och skulder	21 518 382	21 446 713

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	160

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 157 760	1 157 761
Hyror, p-platser	10 800	10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 950	-1 800
Summa nettoomsättning	1 166 610	1 166 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 781	3 634
Inkasso	540	0
Övriga rörelseintäkter	840	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 161	3 634

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-50 000	-1 307 283
Reparationer	-51 461	-102 691
Självrisk	-110 369	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 540	-26 740
Försäkringspremier	-10 453	-12 450
Återbäring från Riksbyggen	1 700	1 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 890	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	630
Snö- och halkbekämpning	-47 784	-64 489
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 765
Förbrukningsmaterial	-3 298	-3 660
Vatten	-64 592	-67 436
Fastighetsel	-33 540	-26 516
Sophantering och återvinning	-42 648	-41 066
Förvaltningsarvode drift	-32 875	-31 167
Summa driftkostnader	-492 749	-1 684 257

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-95 372	-93 049
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-24 800
Övriga förvaltningskostnader	-6 727	-4 465
Kreditupplysningar	-1 500	-1 110
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 256	-3 634
Medlems- och föreningsavgifter	-1 000	-1 000
Bankkostnader	-2 270	-2 270
Övriga externa kostnader (kommunal tillsynsavgift)	-2 850	-1 906
Summa övriga externa kostnader	-127 976	-132 234

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-23 150	-22 750
Sammanträdesarvoden	-6 000	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 500
Sociala kostnader	-6 713	-7 519
Summa personalkostnader	-35 863	-37 769

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-137 637	-137 637
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-137 637	-137 637

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	480	480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	480	480

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	21 804 026	21 804 026
Mark	1 000 000	1 000 000
	22 804 026	22 804 026
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 804 026	22 804 026
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 848 411	-1 710 774
	-1 848 411	-1 710 774
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-137 637	-137 637
	-137 637	-137 637
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 986 048	-1 848 411
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 817 977	20 955 615
Varav		
Byggnader	19 817 977	19 955 615
Mark	1 000 000	1 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 114 000	16 723 000
Totalt taxeringsvärde	19 114 000	16 723 000
varav byggnader	15 400 000	13 400 000
varav mark	3 714 000	3 323 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggen 10 st á 500 kronor	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 000	5 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 560	1 560
Fordran BoKlok snöröjning	22 846	19 694
Summa övriga fordringar	24 406	21 254

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 484	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	21 742
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 062
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 484	27 804

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	196 845	196 171
Transaktionskonto, Swedbank	469 507	240 869
Summa kassa och bank	666 352	437 040

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	13 656 934	13 725 756
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-72 283	-68 816
Långfristig skuld vid årets slut	13 584 651	13 656 940

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21%	2020-05-03	2 112 000,00	0,00	0,00	2 112 000,00
SWEDBANK	1,23%	2020-06-28	1 454 152,00	0,00	36 128,00	1 418 024,00
SWEDBANK	1,65%	2023-04-25	5 079 802,00	0,00	16 347,00	5 063 455,00
SWEDBANK	1,11%	2024-06-19	5 079 802,00	0,00	16 347,00	5 063 455,00
Summa			13 725 756,00	0,00	68 822,00	13 656 934,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 72 283 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 289 132 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 295 519 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	31 004	37 077
Upplupna driftskostnader	1 688	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 097	12 266
Upplupna elkostnader	3 317	0
Upplupna vattenavgifter	10 673	5 824
Upplupna kostnader för renhållning	6 926	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 163	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	76 228	75 263
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 096	145 430

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar, pantbrev	14 858 000	14 858 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

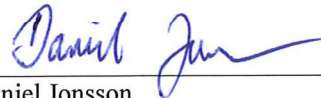
Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Södertälje 2020-04-21



Tiberja Can



Daniel Jonsson



Eveline Kögler



Yvonne Sedin Blank

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Ritorps Hage
organisationsnummer 716419-6466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Ritorps Hage för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Ritorps Hage för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå 2020 - 05-19

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

RB BRF Ritorps Hage

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Ritorps Hage i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.