



Årsredovisning 2019

Brf Ritbrädet 1

Org. 769616-7076

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

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

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

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 605 900 kr. Avtalet gäller till och med 2021-09-30.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 668 kvm, varav 10 545 kvm utgör lägenhetsyta och 123 kvm lokalyta. I föreningen finns 4 parkeringsplatser och 60 garageplatser.

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

Av dessa lägenheter är 157 upplåtna med bostadsrätt och 31 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring har föreningen tecknat hos Trygg Hansa Försäkring AB.

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av portar	2018
Renovering hyresrätter inför försäljning	2017-18
Reparation plåttak i portalerna	2017
Förbättring fiberuppkoppling	2017
Byte säkerhetsdörrar	2017
Trapphusrenovering	2016-17
OVK	2016
Brandsyn m nödvändiga kompletteringar	2016
Översyn lagning skyddsrum	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Sveriges BostadsrättsCentrum. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen haft avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB t.o.m. 2019-12-31. Fr.o.m. 2020-01-01 tar Sveriges BostadsrättsCentrum över även den ekonomiska förvaltningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 215 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 26. Antalet medlemmar som avgått under året är 23. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 218. Under året har 19 överlåtelser skett.

MI
11
75
A&
Rn

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annika Qvarfordt	ledamot/ordf.
Torbjörn Söder	ledamot
Peter Malm	ledamot
Marina Ignatshchenko	ledamot
Helena Kågestedt	ledamot

Till **revisor** har Margareta Kleberg, BDO Mälardalen AB, valts.

Valberedningen består av Saied Tagavi och Lisa Atkinson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2019 startat fönster och fasad renoveringen. Vi avslutade bytet av portar, och en del el renovering i källarutrymmen.

Styrelsen har fortsatt att arbeta målmedvetet för att få en lägre driftskostnad. En del av det jobbet görs genom att renovera och uppdatera fastigheterna, så att färre saker kan krångla eller gå sönder.

Kontakt har tagits med banken för att säkra möjligheten till lån när fönster och fasader äntligen renoveras. Det har tagit tid att få en ekonomi där vi hoppas slippa stora avgiftshöjningar efter renoveringen. Planeringen började under senare delen av 2018.

Styrelsen träffas som tidigare varje måndag när lokalen är öppen för besök av boende, och har ordinarie styrelsemöten en gång i månaden. Styrelsen arbetar med att utveckla och förbättra föreningens hemsida.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på högre kostnader för underhåll än föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Räntekostnaden har under 2019 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen samt minskning av lånen i form av amorteringar som gjorts under året.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är föreningens höga utgifter för genomförda underhållsarbeten under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. 1 januari 2019.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering hyreslägenheter	286
Byte armaturer källare	620
Installation sparventiler	60
Byte ventilationsfläktar vinden	3580
Fasad & fönsterrenovering	1390

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kkr	År
Färdigställande av fönster och fasader under 2020.	23000	2020-21

x
T.S MI
AQ HK
Pm

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 981 158	23 402 627	0	-34 736 852	-4 189 572	101 457 361
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			2 171 929	-2 171 929		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-4 189 572	4 189 572	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-7 365 630	-7 365 630
Belopp vid årets utgång	116 981 158	23 402 627	2 171 929	-41 098 353	-7 365 630	94 091 731

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	8 482	8 397	8 109	8 027	7 965
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-7 366	-4 190	-4 915	-4 561	-4 107
Soliditet, %	50,8	52,9	52,2	51,8	52,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	675	662	533	635	623
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 064	10 104	10 342	10 490	10 597
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 239	13 239	13 227	13 201	13 296
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,98	1,08	1,23	1,29	2,26
Fastighetens belåningsgrad, % **	51,2	50,6	50,0	49,4	48,9

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-41 098 353
Årets resultat	-7 365 630
	<hr/>
	-48 463 983
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	2 171 929
Ur yttre fond ianspråktagas	-4 343 858
I ny räkning överföres	-46 292 054
	<hr/>
	-48 463 983

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

X TS MI
AB HK
R

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 482 495	8 396 537
Summa rörelsens intäkter m.m.		8 482 495	8 396 537
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-11 305 925	-8 124 859
Övriga externa kostnader	4	-648 961	-459 220
Personalkostnader	5	-304 449	-315 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 716 823	-2 716 823
Summa rörelsens kostnader		-14 976 158	-11 615 914
Rörelseresultat		-6 493 663	-3 219 377
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-871 967	-970 195
Summa finansiella poster		-871 967	-970 195
Resultat efter finansiella poster		-7 365 630	-4 189 572
Årets resultat		-7 365 630	-4 189 572

AQ ME
T.S. KK
P

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	173 848 680	176 435 690
Inventarier, verktyg och installationer	7	738 578	868 391
Summa materiella anläggningstillgångar		174 587 258	177 304 081
Summa anläggningstillgångar		174 587 258	177 304 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 414	14 772
Övriga fordringar		412 718	470 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	405 528	411 189
Summa kortfristiga fordringar		868 660	896 707
Kassa och bank		9 771 042	13 453 084
Summa omsättningstillgångar		10 639 702	14 349 791
SUMMA TILLGÅNGAR		185 226 960	191 653 872

ME
A& T.S. HK
Pm

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	140 383 785	140 383 785
Yttre fond	2 171 929	0
Summa bundet eget kapital	142 555 714	140 383 785
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-41 098 353	-34 736 852
Årets resultat	-7 365 630	-4 189 572
Summa fritt eget kapital	-48 463 983	-38 926 424
Summa eget kapital	94 091 731	101 457 361
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	88 576 969	88 927 617
Summa långfristiga skulder	88 576 969	88 927 617
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	350 748
Leverantörsskulder	84 749	279 012
Aktuell skatteskuld	22 403	24 926
Övriga skulder	16 677	18 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 083 763
Summa kortfristiga skulder	2 558 260	1 268 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	185 226 960	191 653 872

MI
T.S
AK
Pm

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 493 663	-3 219 377
Avskrivningar	2 716 823	2 716 823
Erlagd ränta	-871 967	-970 195
Betald inkomstskatt	0	-387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 648 807	-1 473 136
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-35 642	-6 491
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	63 689	38 040
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-194 263	-115 819
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 483 709	-357 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 331 314	-1 915 023
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	2 451 089
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	4 053 911
Amortering långfristiga lån	-350 728	-274 197
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 728	6 230 803
Förändring av likvida medel	-3 682 042	4 315 780
Likvida medel vid årets början	13 453 084	9 137 304
Likvida medel vid årets slut	9 771 042	13 453 084

MI
AS
T.S
HK
Jm

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

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

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hyresintäkter bostäder	1 653 541	1 800 731
	Årsavgifter bostäder	5 965 429	5 744 508
	Hyresintäkt lokaler	60 240	42 771
	Hyresintäkter parkering	398 354	391 900
	Bredband internetanslutning	333 330	335 911
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	32 695	33 587
	Övriga hyresintäkter	38 906	47 129
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	8 482 495	8 396 537

MI
AR T.S HK
Ph

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetskötsel & teknisk förvaltning	499 504	446 399
	Fastighetsel	1 577 206	1 351 916
	Vatten	294 749	292 581
	Sophämtning	282 797	218 174
	Tomträttsavgälder	605 900	605 900
	Snöröjning och sandning	115 132	107 136
	Reparationer	729 885	463 308
	Underhåll	5 936 152	3 136 504
	Fastighetsförsäkring	172 623	170 186
	Fastighetskatt	309 426	288 752
	Övriga driftkostnader	782 551	1 044 003
	Summa driftkostnader	11 305 925	8 124 859

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	249 969	259 941
	Revisionsarvode	33 599	23 466
	Konsultarvoden	285 477	5 977
	IT-tjänster	1 453	1 581
	Övr försäljningskostnader	0	108 394
	Inkassokostnader	26 118	26 972
	Kostnader Medlemsmöten	23 304	6 341
	Övriga externa kostnader	29 041	26 548
	Summa övriga externa kostnader	648 961	459 220

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	244 375	244 368
	Sociala kostnader	60 074	70 644
	Summa presonalkostnader	304 449	315 012

AB 75 MI
Pur HK

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	196 666 330	196 666 330
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 666 330	196 666 330
	Ingående avskrivningar	-20 230 640	-17 643 630
	Årets avskrivningar	-2 587 010	-2 587 010
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 817 650	-20 230 640
	Utgående redovisat värde	173 848 680	176 435 690
	Redovisat värde byggnader	173 339 029	175 880 880
	Redovisat värde markanläggningar	509 651	554 810
	Summa redovisat värde	173 848 680	176 435 690
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	163 055 000	135 007 000
	varav byggnader:	97 675 000	81 141 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 007 174	2 007 174
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 007 174	2 007 174
	Ingående avskrivningar	-1 138 783	-1 008 970
	Årets avskrivningar	-129 813	129 813
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 268 596	-1 138 783
	Utgående redovisat värde	738 578	868 391
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	133 623	127 757
	Tomträttsavgäld	151 475	151 475
	Ekonomisk förvaltning	52 131	64 074
	Förutbet bredband/stadsnät	55 850	55 629
	Övriga förutbetalda kostnader	12 449	12 254
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	405 528	411 189

AD FS MI
Ph

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 402 672	1 402 992
	Amortering efter 5 år	87 174 297	87 524 625
	Summa långfristiga skulder	88 576 969	88 927 617

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Danske Bank	2022-08-01	0,52		17 000 000
Danske Bank	2023-08-31	0,65	175 000	17 113 993
Danske Bank	2022-08-31	0,49		20 000 000
Stadshypotek	2020-09-01	1,10		17 466 505
Stadshypotek	2020-09-01	1,15	175 668	17 347 139
Summa			350 668	88 927 637
Avgår kortfristig del				350 668
Summa långfristiga skulder				88 576 969

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	450 719	275 066
	Upplupna räntor	58 944	82 685
	Upplupen kostnad EI	145 464	181 242
	Upplupen kostnad fasad&fönsterrenovering	1 129 747	0
	Övriga upplupna kostnader	298 889	56 978
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 083 763	595 971

AQ H MI
7.5

Am

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	90 493 000	90 493 000
Summa ställda säkerheter	90 493 000	90 493 000

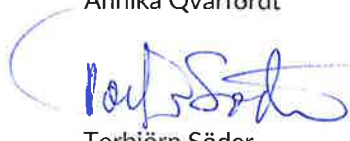
Stockholm 2020-05-08



Annika Qvarfordt



Peter Malm



Torbjörn Söder



Marina Ignatuschchenko



Helena Kägestedt

Min

år revisionsberättelse har lämnats den *17 maj* 2020.



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ritbrädet 1 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards of Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsred 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ritbrädet 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggsätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 17 maj 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor