



HSB BRF RITSTIFTET

ÅRSREDOVISNING 2017



HSB - där möjligheterna bor



Org Nr: 702001-7997

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Org.nr: 702001-7997

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

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 bildades 1952-10-14 och registrerades 1952-12-13. Föreningen äger fastigheten nr 2, med tomträtt, i kvarteret Ritstiftet. Tomträttsavtalet ska förhandlas om 2023.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	148	9 456
Hysesrätter	0	0
Lokaler	36	5 657
Parkeringar och garageplatser	64	0

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Det stora projektet under året har varit ommålning i våra gemensamma lokaler. Vi har målat i gemensamhetslokalen och i de övriga utrymmena i källarplan 1. Vi har också bytt ut möblerna i gemensamhetslokalen till nya och även bytt ut möblerna i uthyrningslägenheten.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Ventilation	OVK har gjorts under 2017. Det återstår fortfarande vissa åtgärder som kommer att göras 2018.
2017	Balkonger	Permanent bygglov erhållits för inglasning av balkonger.
2017	Byggnad	Genomgång brandsäkerhet som åtgärd av punkter som noterats
2017	Garage	Lagat elslingor och installerat blinkljus för att varna mötande fordon.
2017	Byggnad	Nya möbler i föreningslokal och uthyrningsrum
2018	Tak	Omläggning plåttak på låghus
2018	Sophantering	Förändring mot miljövänlig sophantering, insamling av matavfall
2018	Ventilation	Fortsatt arbete med OVK
2019	Byggnad	Ommålning källargångar och övriga utrymmen

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Fönster	Fönsterrenovering
2015	VVS	Reparation av dagvattenledning 158-164
2015	Byggnad	Nya porttavlor och namnskyltar
2015	Nycklar och lås	Utbyte av Aptusbrickor
2015	Värme	Installation värmepumpar
2015	Ventilation	OVK bostäder
2015	Byggnad	Justering av brandvarnare i samtliga lägenheter
2016	Fönster	Fönsterbesiktning
2016	Belysning	LED-belysning i trapphus och allmänna utrymmen

Övriga väsentliga händelser



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Under året har föreningen haft en brandskada.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24. Vid stämman deltog 46 medlemmar varav 42 var röstberättigade, samt en med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ann-Christine Wallman	Ledamot
Birgitta Blixt	Ledamot
Dan Sjöblom	Ledamot
Jazayeri Mahmood-Reza	Ledamot
Julia Clarin	Ledamot
Sofie Nordbäck	HSB-ledamot
Åsa Dargren	Ledamot
Catharina Enderlein	Suppleant
Jörgen Ivegren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Christine Wallman, Birgitta Blixt, Dan Sjöblom, Catharina Enderlein och Jörgen Ivegren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åsa Dargren, Birgitta Blixt, Anki Wallman och Julia Clarin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Thomas Baumgartner	Föreningsvald ordinarie
Gunilla Bredwad-Wiechel	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Åsa Dargren, Julia Clarin och Ann-Christine Wallman. Suppleanter har varit Mahmood Reza Jazayeri, Birgitta Blixt och Dan Sjöblom.

Valberedning

Valberedningen består av Hans Thern, Samir Geokhaji och Leif Klockars.

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 den 28 augusti 2017.

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 189 (187) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 7 (17) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12 532	12 241	11 656	11 031	10 664
Resultat efter finansiella poster	1 050	2 081	1 338	-282	-1 236
Årsavgift*, kr/kvm	707	707	707	673	641
Drift**, kr/kvm	475	417	468	476	438
Belåning, kr/kvm***	3 731	3 856	3 927	3 979	3 958
Soliditet	16%	14%	12%	10%	10%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

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

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

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

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		12 532 176
Rörelsekostnader	-	10 724 857
Finansiella poster	-	756 863
Årets resultat		1 050 456
Planerat underhåll	+	1 235 323
Avskrivningar	+	1 717 429
Årets sparande		4 003 208
Årets sparande per kvm total yta		265

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	242 508	1 693 101	7 616 858	-1 478 807	2 081 461
Reservering till fond 2017			821 000	-821 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-1 235 323	1 235 323	
Balanserat i ny räkning				2 081 461	-2 081 461
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					1 050 456
Belopp vid årets slut	242 508	1 693 101	7 202 535	1 016 977	1 050 456

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 016 977
Årets resultat	1 050 456
	2 067 433

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	602 654
Årets resultat	1 050 456
Reservering till underhållsfond	-821 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 235 323
Summa till stämmans förfogande	2 067 433

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 067 433
-------------------------	------------------

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

[Signature]

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 532 176	12 241 157
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 183 811	-6 299 518
Övriga externa kostnader	Not 3	-400 121	-220 297
Planerat underhåll		-1 235 323	-895 887
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-188 173	-155 131
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 717 429	-1 717 429
Summa rörelsekostnader		<u>-10 724 857</u>	<u>-9 288 262</u>
Rörelseresultat		1 807 319	2 952 896
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 127	17 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-785 990</u>	<u>-888 829</u>
Summa finansiella poster		<u>-756 863</u>	<u>-871 435</u>
Årets resultat		1 050 456	2 081 461

MA

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	61 816 711	63 534 140
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>61 816 711</u>	<u>63 534 140</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 817 211</u>	<u>63 534 640</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 477	4 384
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 008 022	2 498 674
Placeringskonto HSB Stockholm		214	214
Övriga fordringar	Not 10	4 355	4 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	577 155	557 459
		<u>2 603 223</u>	<u>3 065 101</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 13	10 086	10 086
Summa omsättningstillgångar		<u>8 613 309</u>	<u>8 075 187</u>
Summa tillgångar		<u>70 430 521</u>	<u>71 609 827</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm****Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser		242 508	242 508
Upplåtelseavgifter		1 693 101	1 693 101
Yttre underhållsfond		7 202 535	7 616 858
		<u>9 138 144</u>	<u>9 552 467</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 016 977	-1 478 807
Årets resultat		1 050 456	2 081 461
		<u>2 067 433</u>	<u>602 654</u>

Summa eget kapital

11 205 577 10 155 121**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	54 274 143	57 284 260
		<u>54 274 143</u>	<u>57 284 260</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 114 980	984 980
Leverantörsskulder		571 617	619 639
Skatteskulder		176 183	108 079
Fond för inre underhåll		172 030	177 021
Övriga skulder	Not 17	302 731	303 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 613 259	1 977 321
		<u>4 950 801</u>	<u>4 170 446</u>

Summa skulder

59 224 944 61 454 706

Summa eget kapital och skulder**70 430 520** **71 609 827**

MA

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 050 456	2 081 461
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 717 429	1 717 429
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 767 885</u>	<u>3 798 890</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 774	202 976
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-349 646</u>	<u>450 957</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 389 465	4 452 823
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 880 117</u>	<u>-1 077 480</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 880 117	-1 077 480
Årets kassaflöde	509 348	3 375 343
Likvida medel vid årets början	7 508 974	4 133 631
Likvida medel vid årets slut	8 018 322	7 508 974

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



HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 2 % 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 styrelsen/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.

MA

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 681 516	6 681 516
Årsavgifter vatten	92 976	60 470
Hyror	5 914 328	5 478 815
Övriga intäkter	269 792	318 966
Bruttoomsättning	<u>12 958 612</u>	<u>12 539 767</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-426 436	-296 242
Hyresförluster	0	-2 368
	12 532 176	12 241 157
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 084 420	591 286
Reparationer	1 263 720	854 303
El	519 407	302 787
Uppvärmning	1 585 562	1 707 397
Vatten	331 915	202 543
Sophämtning	99 574	74 840
Fastighetsförsäkring	106 121	104 040
Kabel-TV och bredband	172 817	101 934
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	590 620	583 664
Förvaltningsarvoden	450 951	779 389
Tomträttsavgäld	962 500	962 500
Övriga driftkostnader	16 204	34 834
	7 183 811	6 299 518
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 400	250
Förbrukningsinventarier och varuinköp	159 519	18 707
Administrationskostnader	107 861	76 476
Extern revision	13 538	15 000
Konsultkostnader	64 872	66 864
Medlemsavgifter	52 931	43 000
	400 121	220 297
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	130 400	110 750
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	10 000	0
Löner och övriga ersättningar	0	6 000
Sociala avgifter	42 483	31 881
Övriga personalkostnader	290	1 500
	188 173	155 131
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 157	1 244
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	214
Ränteintäkter skattekonto	2	122
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 284	14 288
Övriga ränteintäkter	683	1 526
	29 127	17 394
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	785 973	888 249
Övriga räntekostnader	17	580
	785 990	888 829

At

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	85 533 176	85 533 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 533 176	85 533 176
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-21 999 036	-20 281 607
Årets avskrivningar	-1 717 429	-1 717 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 716 465	-21 999 036
Utgående bokfört värde	61 816 711	63 534 140
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 600 000	14 600 000
Summa taxeringsvärde	171 600 000	171 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	233 578	233 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 578	233 578
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-233 578	-233 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-233 578	-233 578
Bokfört värde	0	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 355	4 370
	4 355	4 370
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	527 849	548 046
Upplupna intäkter	49 306	9 413
	577 155	557 459
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	4 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	6 000 000	5 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Swedbank	10 086	10 086
	10 086	10 086

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Noter		2017-12-31			2016-12-31	
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	242 508	1 693 101	7 616 858	-1 478 807	2 081 461
	Resultatdisposition			-414 323	2 495 784	-2 081 461
	Årets resultat					1 050 456
	Belopp vid årets slut	242 508	1 693 101	7 202 535	1 016 977	1 050 456
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	10387	0,65%	2018-03-29	24 875 000	1 500 000
	Stadshypotek	747372	2,76%	2018-04-30	4 346 251	99 980
	Stadshypotek	761847	2,27%	2018-06-30	4 562 500	100 000
	Stadshypotek	843921	1,79%	2023-04-30	11 717 872	300 000
	Swedbank	2852164165	1,49%	2020-11-25	4 712 500	50 000
	Swedbank	2853202709	1,55%	2020-10-23	6 175 000	65 000
					56 389 123	2 114 980
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					54 274 143
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 814 223
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				62 536 250	62 536 250
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				2 114 980	984 980
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				91 338	91 938
	Momsskuld				211 355	211 468
	Källskatt				38	0
					302 731	303 406
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				59 180	59 587
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 194 488	1 598 191
	Övriga upplupna kostnader				359 591	319 543
					1 613 259	1 977 321

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut *ik*



HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 12/3 2018

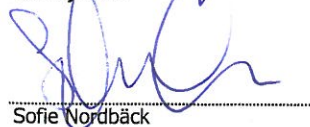

Ann-Christine Wallman


Birgitta Blixt


Dan Sjöblom


Jazayeri Mahmoed-Reza


Julia Clarn


Sofie Nordbäck


Åsa Dargren

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 2018-03-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....


.....

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ritstiftet i Stockholm, org.nr. 702001-7997.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ritstiftet för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

16

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ritstiftet i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm den 27/3 2018



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor