

Brf Ritbesticket
Org nr 769611-2726

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - tilläggsupplysningar | 8 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Handwritten signatures and initials: A stylized signature at the top left, a signature 'C' at the top right, the letters 'SB' at the top right, a signature 'J' at the bottom left, and the initials 'KMH' at the bottom right.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|----------------------------|------------|-------------------|
| Magnus Sicking | Ordförande | 2021 |
| Karin Lundgren Hartikainen | Ledamot | 2021 |
| Christof Müller | Ledamot | 2021 |
| Sara Björkstrand | Ledamot | 2022 |
| Mikael Pålsson | Ledamot | 2022 |
| David Rydén | Suppleant | 2021 |
| Ola Zika | Suppleant | 2021 |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-04.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Valberedning utgörs av styrelsen.

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

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp för 2020 (70 950 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2005-04-29 fastigheterna Ritbestick 1 och 2, Stockholms Kommun. Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus i 6 plan och vindsplan med lägenhetsförråd. Två tvättstugor är inrymda i källaren. Fastigheten har byggnadsår 1937. Efter ett stambyte år 1976 åsattes ett nytt värdeår till 1962.74 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 5 st lägenheter och 2 st lokaler uthyres. Föreningen har inga garage eller p-platser. Boyta: 2 431.00 m². Lokalyta: 231.00 m².

Fastighetens 79 bostäder är fördelade enligt följande:

67 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

Under räkenskapsåret har tio bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:

BeWe Fastighetsservice för fastighetsskötsel.

Städhuset för lokalvård och Securitas för felanmälan.

ComHem för kabel-TV.

Föreningen är även medlem i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört åtgärder på ventilationssystemet efter föregående års OVK (obligatorisk ventilationskontroll), dessa har hanterats som periodiskt underhåll, se not 4.

Föreningen har även upprättat en ny energideklaration under året.

Under året har föreningen lagt ny trall samt bytt ut ett kylskåp i en av föreningen hyreslägenheter, såväl trall som kylskåp har tagit upp för avskrivning om 5 år, se not 9.

Föreningen har under året villkorsändrat flera av föreningens lån och i samband med detta bytt långivare till Handelsbanken Stadshypotek, se not 11. Föreningen amorterade även 300 tkr extra i samband med att lånen villkorsändrades.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2021.

Flerårsöversikt

| | | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 3 047 828 | 3 019 567 | 2 910 124 | 2 851 325 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | 321 670 | 201 161 | 300 197 | 308 893 |
| Soliditet | % | 59 | 58 | 58 | 61 |
| Likviditet | % | 444 | 376 | 312 | 667 |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt | kr | 1 047 | 1 047 | 1 047 | 1 037 |
| Låneskuld per totala kvm | kr | 10 940 | 11 072 | 11 259 | 9 942 |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm | kr | 190 | 184 | 160 | 163 |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

| | <u>Insatser</u> | Upplåtelse- <u>avgift</u> | Fond för yttre <u>underhåll</u> | Balanserat <u>resultat</u> | Årets <u>resultat</u> |
|--|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans | 39 568 575 | 2 994 547 | 336 192 | -1 234 951 | 200 643 |
| Reservering till yttre fond | | | 116 835 | -116 835 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | -212 116 | 212 116 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | 200 643 | -200 643 |
| Årets resultat | | | | | 321 179 |
| Belopp vid årets utgång | 39 568 575 | 2 994 547 | 240 911 | -939 027 | 321 179 |

Handwritten signatures and initials: BL, SB, A, KAH, and a stylized mark.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -939 027 |
| Årets resultat | 321 179 |
| | <hr/> |
| | -617 848 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 116 835 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -79 722 |
| I ny räkning balanseras | -654 961 |
| | <hr/> |
| | -617 848 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|---------------------------------|---------|
| Resultat enligt resultaträkning | 321 179 |
| Dispositioner | -37 113 |
| | <hr/> |

Årets resultat efter dispositioner 284 066

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 278 024



SB



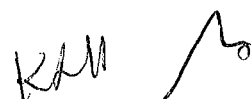
KAM



Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| | 1 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 047 828 | 3 019 567 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 047 828 | 3 019 567 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 265 105 | -1 272 844 |
| Periodiskt underhåll | 4 | -79 722 | -212 116 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -259 581 | -162 244 |
| Arvoden och personalkostnader | 6 | -93 242 | -89 608 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -778 086 | -751 279 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 475 736 | -2 488 091 |
| Rörelseresultat | | 572 092 | 531 476 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 146 505 | 120 563 |
| Räntekostnader | | -396 927 | -450 878 |
| Summa finansiella poster | | -250 422 | -330 315 |
| Resultat efter finansiella poster | | 321 670 | 201 161 |
| Skatter | | | |
| Inkomstskatt | | -491 | -518 |
| Årets resultat | | 321 179 | 200 643 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | 321 179 | 200 643 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 79 722 | 212 116 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -116 835 | -116 835 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | 284 066 | 295 924 |



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

68 931 385

69 682 664

Inventarier, verktyg och installationer

9

107 224

0

Summa materiella anläggningstillgångar

69 038 609

69 682 664

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

8 400

8 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

8 400

8 400

Summa anläggningstillgångar

69 047 009

69 691 064

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

0

60

Övriga fordringar

189

85

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 632

46 076

Klientmedel i SHB

2 325 634

1 707 266

Summa kortfristiga fordringar

2 364 455

1 753 487

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

512 175

512 175

Summa kortfristiga placeringar

512 175

512 175

Kassa och bank

Kassa och Bank

6 667

7 832

Summa kassa och bank

6 667

7 832

Summa omsättningstillgångar

2 883 297

2 273 494

Summa tillgångar

71 930 306

71 964 558

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

42 563 122

42 563 122

Fond för yttre underhåll

240 911

336 192

Summa bundet eget kapital

42 804 033

42 899 314

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-939 027

-1 234 951

Årets resultat

321 179

200 643

Summa fritt eget kapital

-617 848

-1 034 308

Summa eget kapital

42 186 185

41 865 006

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

26 395 000

29 495 000

Summa långfristiga skulder

26 395 000

29 495 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 750 000

0

Leverantörsskulder

86 342

71 935

Skatteskulder

15 525

14 420

Övriga skulder

13

18 445

19 708

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

478 809

498 489

Summa kortfristiga skulder




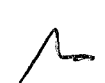
3 349 121

604 552

Summa eget kapital och skulder

71 930 306

71 964 558

Handwritten signatures and initials:



 SB
 KLM


Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. 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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,73 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 376 684 | 2 376 684 |
| Hyror lokaler | 334 332 | 329 100 |
| Hyror bostäder | 275 145 | 271 176 |
| Övriga hyresintäkter (övernattningslägenhet) | 3 750 | 0 |
| Övriga hyrestillägg | 34 728 | 34 728 |
| Övriga intäkter | 26 789 | 11 479 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Brutto | 3 051 428 | 3 023 167 |
| Hyresförluster vakanser lokaler | -3 600 | -3 600 |
| Summa nettoomsättning | <u>3 047 828</u> | <u>3 019 567</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | 148 122 | 161 856 |
| Reparationer, löpande underhåll | 95 466 | 109 327 |
| Elavgifter | 72 175 | 70 961 |
| Uppvärmning | 505 474 | 488 973 |
| Vatten och avlopp | 102 412 | 80 836 |
| Renhållning | 59 294 | 53 454 |
| Försäkringar | 46 393 | 42 127 |
| Kabel-TV / Internet | 62 331 | 101 070 |
| Övriga fastighetskostnader | 25 818 | 20 728 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 147 621 | 143 513 |
| Summa driftskostnader | <u>1 265 106</u> | <u>1 272 845</u> |

Not 4 Periodiskt underhåll

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| OVK åtgärder | 79 722 | 33 805 |
| Hissunderhåll | 0 | 64 084 |
| Utemiljö, planteringsbäddar | 0 | 57 112 |
| Målning, ytterdörr soprum | 0 | 3 126 |
| Målning, entré | 0 | 53 989 |
| Summa periodiskt underhåll | <u>79 722</u> | <u>212 116</u> |

S
A
SB RH
A

Not 5 Övriga externa kostnader

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|---|---|---|
| Förbrukningsinventarier | 9 563 | 0 |
| Kommunikation | 1 215 | 6 081 |
| Porto | 0 | 360 |
| Indrivning | 0 | 68 |
| Revision | 14 245 | 12 700 |
| Föreningsmöten | 315 | 5 344 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 113 287 | 113 332 |
| Övriga förvaltningskostnader | 15 557 | 23 609 |
| Konsultarvoden | 97 970 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 7 429 | 750 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>259 581</u> | <u>162 244</u> |

Not 6 Arvoden och personalkostnader

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|---|---|---|
| Arvode styrelse | 70 950 | 69 750 |
| Sociala kostnader | 22 292 | 19 858 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>93 242</u> | <u>89 608</u> |

Not 7 Finansiella intäkter

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 8 192 | 2 719 |
| Övriga ränteintäkter | 238 | 307 |
| Utdelning MBF | 71 400 | 58 800 |
| Utdelning Brandkontoret | 66 675 | 58 737 |
| Summa finansiella intäkter | <u>146 505</u> | <u>120 563</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 43 466 553 | 43 466 553 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 43 466 553 | 43 466 553 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 556 889 | -3 805 610 |
| Årets avskrivningar | -751 279 | -751 279 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 308 168 | -4 556 889 |
| Utgående planenligt värde | <u>38 158 385</u> | <u>38 909 664</u> |
| | | |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 30 773 000 | 30 773 000 |
| Utgående planenligt värde | 30 773 000 | 30 773 000 |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>68 931 385</u> | <u>69 682 664</u> |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 38 945 000 | 38 945 000 |
| Taxeringsvärde mark | 54 528 000 | 54 528 000 |
| | <u>93 473 000</u> | <u>93 473 000</u> |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 90 000 000 | 90 000 000 |
| Lokaler | 3 473 000 | 3 473 000 |
| | <u>93 473 000</u> | <u>93 473 000</u> |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|-----------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 58 103 | 58 103 |
| Årets anskaffningar | 134 031 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 192 134 | 58 103 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -58 103 | -58 103 |
| Årets avskrivningar | -26 807 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -84 910 | -58 103 |
| | | |
| Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer | <u>107 224</u> | <u>0</u> |

Not 10 Övriga fordringar

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Skattekontot | 189 | 85 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>189</u> | <u>85</u> |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

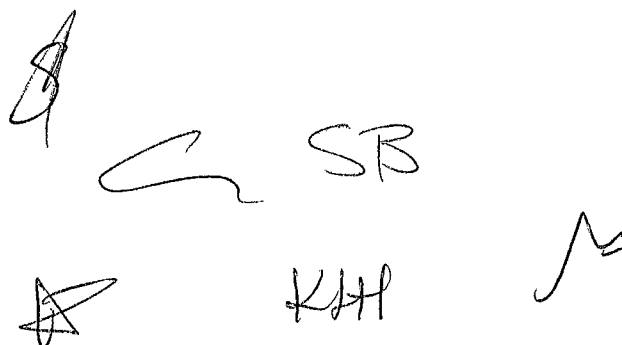
| <u>Långivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u> | <u>Lånebelopp</u> |
|------------------|----------------|---|-------------------|
| Stadshypotek | 1,30 | 2023-12-30 | 4 950 000 |
| Stadshypotek | 0,41 | *2021-03-15 | 2 700 000 |
| Stadshypotek | 0,61 | 2023-09-30 | 8 000 000 |
| Stadshypotek | 0,68 | 2024-09-30 | 9 995 000 |
| SE-Banken | 1,30 | 2023-12-30 | 3 500 000 |

*Lån som löper med rörlig ränta om 90 dagar.

| | |
|---|------------|
| Summa skulder till kreditinstitut | 29 145 000 |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår | -50 000 |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | -2 700 000 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | 26 395 000 |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om | 28 895 000 |

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

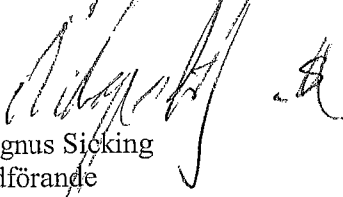
| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>30 000 000</u> | <u>30 000 000</u> |



Not 13 Övriga skulder

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| Moms | 18 445 | 19 708 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>18 445</u> | <u>19 708</u> |

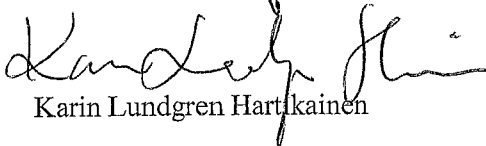
Stockholm 2021-05-10


Magnus Sjöking
Ordförande


Christof Müller

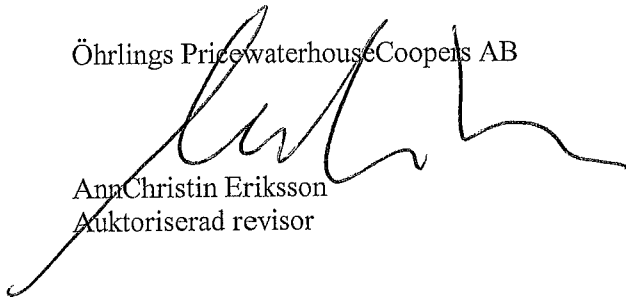

Sara Björkstrand


Mikael Pålsson


Karin Lundgren Hartikainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor









Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ritbesticket, org.nr 769611-2726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ritbesticket för år 2020.

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 2020 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 inhamtat 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 fastslå 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 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 Bostadsrättsföreningen Ritbesticket för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

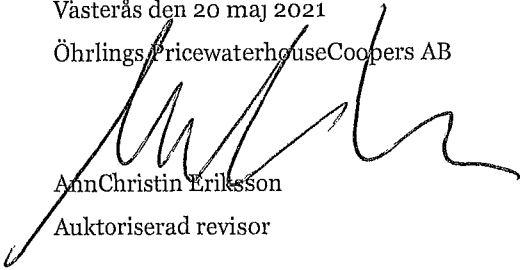
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 provar 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.

Västerås den 20 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor