

**Brf Ritbesticket**  
**Org nr 769611-2726**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

## 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 2017-04-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anders Karlsson	Ordförande	2018
Hasse Natzén	Ledamot	2018
Erik Johansson	Ledamot	2018
Susi Hofstetter	Ledamot	2019
Helena Cadei Fritz	Suppleant	2018
Fredrik Brohmé	Suppleant	2018
Karin Lundgren Hartikainen	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit ~~XX~~ <sup>10 Ekv</sup> protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman. ✓

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 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. Fastigheten rymmer 5 st lokaler och 79 bostäder fördelade enligt följande:

67 st 1 rum och kök  
12 st 2 rum och kök

Per 2016-12-31 var 74 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 5 st lägenheter och 3 st lokaler uthyres. Föreningen har inga garage eller p-platser.  
Boyta: 2 431.00 m<sup>2</sup>.  
Lokalyta: 231.00 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har tio bostadsrätter överlåtits.

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.  
Stadhuset för lokalvård och Securitas för felanmälan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har låtit upprätta en underhållsplan. Styrelsen har upphandlat och påbörjat arbete kring renovering av fasad och fönster. Renoveringen kommer delvis finansieras genom upptagande av nytt lån.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2018.

Med anledning av att föreningen upprättar årsredovisningen enligt K3 för första gången har föreningens anskaffningsvärde för byggnad fördelats på väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	2 851 325	2 817 422	2 812 989	2 804 030
Resultat efter finansiella poster	kr	308 372	205 571	326 367	-82 683
Soliditet	%	61	60	60	60
Likviditet	%	667	517	404	242
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	1 037	1 007	1 007	980
Låneskuld per totala kvm	kr	9 942	9 940	9 940	9 940
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	163	176	191	190

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	39 568 575	2 994 547	103 389	-1 815 247	205 050
Reservering till yttre fond			103 200	-103 200	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				205 050	-205 050
Årets resultat					<u>229 567</u>
Belopp vid årets utgång	39 568 575	2 994 547	206 589	-1 713 397	229 567

*Handwritten signature and initials*

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 713 396
Årets resultat	308 372
	<hr/>
	-1 405 024

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	103 200
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-24 395
I ny räkning balanseras	-1 483 829
	<hr/>
	-1 405 024

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	308 372
Dispositioner	-78 805
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner 229 567

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 285 394

15  
K Su  
E

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	2 851 325	2 817 422
Övriga rörelseintäkter		49 212	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 900 537</b>	<b>2 817 422</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 123 723	-1 284 940
Periodiskt underhåll	4	-24 395	0
Övriga externa kostnader	5	-213 212	-153 890
Arvoden och personalkostnader	6	-84 835	-86 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-584 514	-456 578
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 030 679</b>	<b>-1 981 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>869 858</b>	<b>835 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	56 860	41 451
Räntekostnader		-617 825	-671 876
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-560 965</b>	<b>-630 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>308 893</b>	<b>205 571</b>
<b>Skatter</b>			
Inkomstskatt		-521	-521
<b>Årets resultat</b>		<b>308 372</b>	<b>205 050</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		308 372	205 050
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		24 395	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-103 200	-103 200
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>229 567</b>	<b>101 850</b>

AK SU  
EI

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	64 514 614	65 099 128
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	96 295	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>64 610 909</u>	<u>65 099 128</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		8 400	8 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 400</u>	<u>8 400</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 619 309</b>	<b>65 107 528</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	2 500
Övriga fordringar	10	85	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 634	52 282
Klientmedel i SHB		3 235 377	2 443 293
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 289 096</u>	<u>2 498 160</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		512 175	512 175
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>512 175</u>	<u>512 175</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		949	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>949</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 802 220</b>	<b>3 010 335</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>68 421 529</b>	<b>68 117 863</b>

MS

Brf Ritbesticket  
769611-2726

7(12)

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

42 563 122

42 563 122

206 589

103 389

##### *Summa bundet eget kapital*

42 769 711

42 666 511

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat  
Årets resultat

-1 713 396

-1 815 246

308 372

205 050

##### *Summa fritt eget kapital*

-1 405 024

-1 610 196

#### Summa eget kapital

41 364 687

41 056 315

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

26 486 667

26 479 167

#### Summa långfristiga skulder

26 486 667

26 479 167

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

100 706

75 313

Skatteskulder

4 063

350

Övriga skulder

13

4 551

4 832

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

460 855

501 886

#### Summa kortfristiga skulder

570 175

582 381

#### Summa eget kapital och skulder

68 421 529

68 117 863

## 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). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

#### 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, utträngs 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 1,49 % 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.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 354 379	2 287 464
Hyror lokaler	211 404	219 768
Hyror bostäder	260 382	257 412
Övriga hyrestillägg	17 124	17 125
Övriga intäkter	8 036	46 249
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 851 325	2 828 018
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-10 596
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 851 325</u></b>	<b><u>2 817 422</u></b>

*Handwritten signature/initials*



**Not 3 Driftskostnader**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	137 759	126 449
Reparationer, löpande underhåll	78 404	216 183
Elavgifter	65 031	60 339
Uppvärmning	433 564	468 055
Vatten och avlopp	78 050	74 255
Renhållning	47 435	62 146
Försäkringar	40 197	38 218
Kabel-TV / Internet	97 134	95 721
Övriga fastighetskostnader	12 995	14 131
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	133 155	129 442
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 123 724</u></b>	<b><u>1 284 939</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ytterdörr till soprummet	18 079	0
Renoveringsarbeten hyreslägenhet	2 421	0
Kylskåp hyreslägenhet	3 895	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>24 395</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Hyra av lokal	2 400	0
Övriga hyreskostnader	0	775
Förbrukningsinventarier	990	0
Kontorsmaterial	130	2 455
Kommunikation	14 811	1 164
Porto	195	396
Revision	12 000	11 700
Föreningsmöten	12 645	9 568
Ekonomisk och administrativ förvaltning	111 821	108 037
Övriga förvaltningskostnader	8 318	12 665
Konsultarvoden	42 720	0
Medlems- och föreningsavgifter	7 181	7 130
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>213 211</u></b>	<b><u>153 890</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	65 150	66 600
Sociala kostnader	19 685	19 418
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>84 835</u></b>	<b><u>86 018</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	14 660	7 627
Övriga ränteintäkter	200	224
Utdelning MBF	42 000	33 600
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>56 860</u></b>	<b><u>41 451</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 795 945	36 795 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 795 945	36 795 945
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 469 817	-2 013 239
Årets avskrivningar	-584 514	-456 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 054 331	-2 469 817
Utgående planenligt värde	<u>33 741 614</u>	<u>34 326 128</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 773 000	30 773 000
Utgående planenligt värde	30 773 000	30 773 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b>64 514 614</b>	<b>65 099 128</b>

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 277 000	33 277 000
Taxeringsvärde mark	38 650 000	38 650 000
	<u>71 927 000</u>	<u>71 927 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	69 000 000	69 000 000
Lokaler	2 927 000	2 927 000
	<u>71 927 000</u>	<u>71 927 000</u>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
- Inköp	96 295	0
Utgående anskaffningsvärden	96 295	0
Redovisat värde	<u>96 295</u>	<u>0</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	85	85
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u><b>85</b></u>	<u><b>85</b></u>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<i>E/Su</i>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	<i>SEB</i>	1,93	2018-03-20	3 500 000
Stadshypotek		2,36	2018-09-30	7 991 667
Stadshypotek	<i>SEB</i>	1,35	2018-03-20	9 995 000
Stadshypotek		1,64	2019-12-30	5 000 000
Summa:				26 486 667
Avgår kortfristig del				
Summa skulder till kreditinstitut				26 486 667
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år				26 486 667

*A Su*  
*M E*


**Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

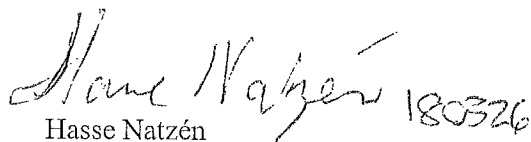
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

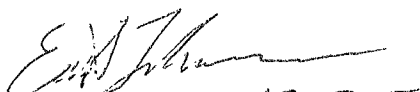
**Not 13 Övriga skulder**

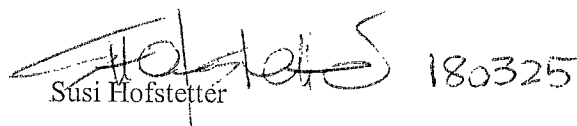
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Moms	4 551	4 832
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>4 551</b>	<b>4 832</b>

Stockholm 2018-03-24

  
Anders Karlsson 180324  
Ordförande

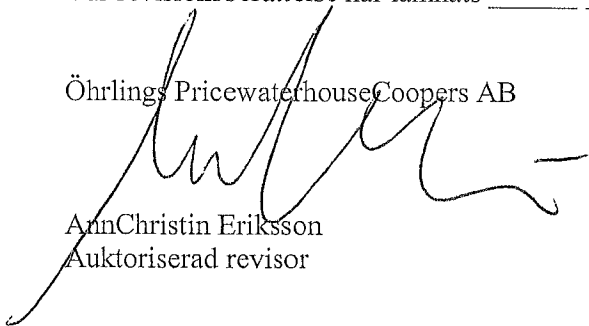
  
Hasse Natzen 180326

  
Erik Johansson 180325

  
Susi Hofstetter 180325

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-03

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 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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 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 revisionsssed 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 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 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 våra 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 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 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 2017 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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.

Västerås den 3 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ann-Christin Eriksson', written over the printed name.

Ann-Christin Eriksson

Auktoriserad revisor