

Årsredovisning

Brf Ringen i Västerhaninge

769615-6418

Styrelsen för Brf Ringen i Västerhaninge får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen förvärvade 2007-06-29 fastigheten, med fastighetsbeteckningen Åby 1:42 i Västerhaninge, från Akelius Fastigheter AB. Fastigheterna har byggnadsåren 1961 till 1962 och tomtareal 37 240 kvm.

Föreningen består av 16 flerbostadshus i tre-fyra våningar, 36 trapphus och med totalt 313 lägenheter. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 18 663 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kokvrå:	12 st
1 rum och kök:	49 st
2 rum och kök:	140 st
3 rum och kök:	98 st
4 rum och kök:	14 st

Parkeringsplatser

Föreningen har 212 parkeringsplatser varav 86 platser är varmgarage.

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, allmänna lokalutrymmen, cykel- och bamvagnsrum, 3 externt uthyrda lokaler. Det finns 6 tvättstugor fördelade över området inklusive tre grovtvättmaskiner.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 167 878 516 kronor.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2020, 323 stycken.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit KPMG med huvudansvarig revisor Katrine Elbra.

Styrelsen

Mikael Blomqvist	ordförande
Yvonne Ruston	ledamot
Marin Tomic	ledamot
Jesper Mattsson	ledamot
Mats Carlstedt	ledamot
Kenneth Yttergren	suppleant
Curt-Harald Vinberg	suppleant

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 15 protokollförda styrelsemöten. Utöver styrelsemötena har vi även haft olika underhållsmöten och projektmöten med förvaltaren och med olika underentreprenörer, inte minst med anledning av ventilationsprojektet.

Styrelsen har fortsatt att vidareutveckla och förbättra det interna styrelsearbetet genom att ha tydligt avgränsade roller och ansvar. Det förenklar det löpande arbetet, ger jämnare arbetsfördelning och underlättar samarbetet med förvaltaren.

Ekonomi och förvaltning

Consensus konkurs och skadestandsfrågan

Möjligheten att framgångsrikt driva skadestandsfrågan gentemot tidigare förvaltaren AdEx, med anledning av byggbolaget Consensus konkurs, har av jurister bedömts som mycket liten. En rättslig process skulle också riskera att medföra stora kostnader för föreningen. De obetalda insatserna för de lägenheter som Consensus byggde kvarstår därför som en skuld till föreningen, och ska som senast regleras och betalas in till föreningen i samband med ev. försäljning av lägenheten. Det har redan gjorts i ett par fall av försäljning och överlåtelse.

Upphandlingar: De största och viktigaste kom efter årsskiftet

Några dagar in i januari 2021 tecknade föreningen ett avtal med en ny fastighetsförvaltare, Nabo. Styrelsen har upplevt stora brister i Delagotts förvaltning, som orsakat merarbete för styrelsen och merkostnader för föreningen. Trots upprepade kritik skedde ingen förbättring, och styrelsen valde till slut att bryta avtalet och göra en ny upphandling.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Den allra viktigaste upphandlingen blev också klar först 2021: Den om entreprenör för ventilationsåtgärderna för att uppnå godkänd OVK. Uppdraget gick till slut till Hemkomfort.

En av orsakerna till förseningen är att tidigare styrelse tog över ansvaret för projektet från dåvarande förvaltaren AdEx. När nuvarande styrelse lämnade över frågan till förvaltaren igen kunde vi till slut sätta punkt för upphandlingen.

En annan orsak till förseningen är att offerterna varit av väldigt skiftande omfattning och inriktning. I de första offerterna presenterades mycket stora ingrepp på hustak, i trapphus samt även våra köksskåp, innertak och lägenhetsdörrar. Kostnaden uppskattades till ca 30 miljoner resp. 20 miljoner kronor, men det gavs inga garantier för att radonet som förekommer i vissa lägenheter skulle ha åtgärdats.

Den lösning som Hemkomfort erbjuder kom in först under vintern 2020-2021. Den förbättrar både ventilationen och radonet men till ett minimum av ombyggnationer och rördragning i våra hus och lägenheter. Hemkomfort har utfört en ny, omfattande radonutredning, som visat att det radon som finns i vissa lägenheter är markradon. När ventilationen är åtgärdad kommer även radonåtgärder att sättas in. Kostnaden för arbetet beräknas att bli ca 10 miljoner kronor.

Övriga projekt och arbeten

Föreningen bytte bredbandsleverantör i december 2020 och har genom Bahnhof fått både billigare och snabbare bredband. Andra beslut om åtgärder som togs under 2020 är stamspolningen samt trapplagningen i hela fastigheten.

Föreningens tvättstugor

Styrelsen har nu lanserat ett system för bokning av tvättstuga via hemsida och mobil, som fungerar väldigt bra.

Parkeringsplatser

Hösten 2020 påbörjades en målning av p-platserna som slutfördes under våren 2021. Styrelsen beslutade då även att köpa in farthinder, som kommer att placeras på både fram- och baksida av gårdarna. Översynen av parkeringsanvändningen har fortsatt även under 2020. Kötiden för en första parkeringsplats är numera ca 0-6 månader, beroende på område och utflyttningstakten. Styrelsen undersöker om ytterligare p-platser ändå behöver byggas.

Utemiljön

På gårdarna har en trädöversyn gjorts, och enstaka utdömda träd har fällts medan några har beskurits. Därefter har alla stubbar frästs bort för att möjliggöra nyplantering. Enstaka buskar har redan planterats på gårdarna vid Ringvägen 72-82 samt 112-118, och ytterligare plantering är att vänta på övriga gårdar.

Vid Ringvägen 118 har föreningen fått en kryddträdgård där boende kan plocka kryddgrönt. Samtliga gårdar har fått utomhusaskkoppar uppsatta på papperskorgarna.

Styrelsen har hittills själva hållit i utvecklingen av gårdarna med hjälp av engagerade medlemmar, men förhoppningen är att markförvaltaren kan fortsätta att utveckla gårdarna enligt vårt uppdrag och vår långsiktiga plan.

Informations- och trivselfrågor

Introduktion för nyinflyttade

Styrelsen fortsätter att träffa nyinflyttade medlemmar på introduktionsmöten, i syfte att hälsa dem välkomna och ge information i förebyggande syfte.

Information till medlemmarna

Styrelsen publicerar löpande information till medlemmarna på hemsidan och på Facebook. Antalet Facebook-följare växer stadigt. Hemsidan har även fått en översyn. Framförallt har information som rör boende- och medlemsfrågor utvecklats för att det ska bli lätt att hitta rätt.

Som komplement till hemsida och Facebook sätts även anslag i portarna upp när det bedöms lämpligt, och i vissa fall delas information ut till samtliga boende i brevinkastet.

Nyhetsbrevet Vi i Ringen, som delas ut till alla boende, utkom under 2020 med tre nummer.

Trivselfrågor

Stämman tillsatte 2019 en trivselgrupp, men medlemmarna i gruppen är inte längre aktiva. Styrelsen diskuterar hur vi kan skapa bättre förutsättningar för ökad trivsel och möjligheter till social samvaro.

Styrelsen vill till sist passa på att tacka alla er medlemmar som på ett eller annat sätt är med och bidrar till att föreningen kan fortsätta att vara en lugn och trevlig förening.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	15 857	15 874	15 735	15 654
Resultat efter finansiella poster	1 073	1 192	2 173	3 384
Resultat exkl. avskrivningar	3 769	3 938	4 694	5 495
Balansomslutning	274 125	270 140	272 465	264 972
Soliditet %	47	45	43	41

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 695 637	30 118 385	2 292 063	-550 949	122 555 136
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Förändring av yttre fond			367 907	-367 907	0
Inbetalda insatser*	992 328				992 328
Inbetalda upplåtelseavgifter*		3 041 672			3 041 672
Årets resultat				1 073 070	1 073 070
Belopp vid årets utgång	91 687 965	33 160 057	2 659 970	154 214	127 662 206

* Se not 9.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-918 857
Årets resultat	1 073 070
<i>Summa</i>	<i>154 213</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	620 442
Balanseras i ny räkning	-466 229
<i>Summa</i>	<i>154 213</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	15 856 610	15 874 436
Övriga rörelseintäkter	3	1 428 136	1 659 890
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		17 284 746	17 534 326
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-8 705 435	-8 811 107
Löpande underhåll		-929 440	-1 222 293
Planerat underhåll		-1 316 727	-275 170
Fastighetsavgift/skatt	5	-457 416	-441 141
Administrationskostnader	6	-297 693	-232 618
Styrelsearbete och revision	7	-189 612	-478 587
Nedskrivningar och återföringar		–	-151 488
Avskrivning byggnad		-1 411 096	-1 411 096
Avskrivningar övrigt		-1 284 489	-1 183 914
Summa rörelsekostnader		-14 591 908	-14 207 414
Rörelseresultat		2 692 838	3 326 912
Finansiella poster			
Ränteintäkter		55 268	61 809
Räntekostnader på fastighetslån		-1 675 036	-2 197 165
Summa finansiella poster		-1 619 768	-2 135 356
Resultat efter finansiella poster		1 073 070	1 191 556
Resultat före skatt		1 073 070	1 191 556
Årets resultat		1 073 070	1 191 556

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	239 497 544	241 921 338
Pågående arbete		–	271 791
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		239 497 544	242 193 129
Summa anläggningstillgångar		239 497 544	242 193 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 153	7 180
Övriga fordringar		25 726	45 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		767 734	986 440
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		810 613	1 039 535
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		33 816 628	26 907 592
<i>Summa kassa och bank</i>		33 816 628	26 907 592
Summa omsättningstillgångar		34 627 241	27 947 127
SUMMA TILLGÅNGAR		274 124 785	270 140 256

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 687 965	90 695 637
Upplåtelseavgifter	9	33 160 057	30 118 385
Fond för yttre underhåll		2 659 970	2 292 063
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>127 507 992</i>	<i>123 106 085</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-918 857	-1 742 506
Årets resultat		1 073 070	1 191 556
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>154 213</i>	<i>-550 950</i>
Summa eget kapital		127 662 205	122 555 135
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	106 008 301	107 796 052
Summa långfristiga skulder		106 008 301	107 796 052
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	36 906 293	36 458 387
Leverantörsskulder		1 233 200	1 264 907
Aktuella skatteskulder		51 219	41 324
Övriga skulder		921	69 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 262 646	1 955 150
Summa kortfristiga skulder		40 454 279	39 789 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		274 124 785	270 140 256

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kostnader som är hänförliga till hyresrätter (såsom exempelvis renoveringskostnader, mäklararvoden och kostnader för homestyling) redovisas som en avdragspost från upplåtelseavgifterna under bundet eget kapital. Det innebär att sådana kostnader inte belastar resultaträkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod
Stomme	150 år
Värme, sanitet	34 år
El	20 år
Ventilation	15 år
Styr och övervakning	7 år
Övriga byggnadsdelar	24 år
Standardförbättringar	10-50 år
Markanläggningar	10-20 år

Not 2	Årsavgifter och hyror	2020	2019
Årsavgifter		11 549 668	11 432 753
Hyror bostäder		3 209 729	3 355 779
Hyror lokaler och antennplatser		179 299	182 892
Hyror garage och parkeringsplatser		917 914	903 012
		15 856 610	15 874 436

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Elavräkningsintäkter	919 030	995 595
	Intäkter Tillägg Hyresrätt	–	57 425
	Bredband	483 401	481 240
	Fastighetsskatt momsfri	–	4 528
	Pant-, överlåtelse- och andrahandsupplåtelseavg	25 060	118 854
	Diverse övriga intäkter	645	2 248
		1 428 136	1 659 890

Hyrestilllägg år 2020 redovisas tillsammans med hyresintäkter i not 2.

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Uppvärmning	2 408 319	2 406 116
	El	1 146 852	1 479 901
	Vatten och avlopp	1 164 146	1 010 970
	Renhållning och kompostering	378 030	300 950
	Bredband	420 335	421 386
	Kabel TV	263 662	257 507
	Teknisk och ekonomisk förvaltning	924 912	1 687 257
	Mark- och fastighetsskötsel, städ, drift, felanmälan	1 744 680	722 634
	Snöröjning	40 375	176 875
	Jour, bevakning, besiktningskostnader och serviceavtal	54 960	117 335
	Fastighetsförsäkring	159 164	157 650
	Myndighetskrav och radonmätning	–	72 526
		8 705 435	8 811 107

Not 5	Fastighetsavgift/skatt
-------	------------------------

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 429 kronor per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 6	Administrationskostnader	2020	2019
	Datorkostnader	8 867	2 115
	Porto	1 783	6 700
	Underhållsplan	–	27 650
	Kontorsmaterial	23 535	31 549
	Avhysning- och inkassoärenden	21 523	104 193
	Föreningsavgifter	22 332	18 068
	Juridisk konsultation	–	21 000
	Konsultarvoden	192 422	–
	Bankkostnader	10 664	6 580
	Övriga externa kostnader	16 567	14 763
		297 693	232 618

Not 7	Styrelsearbete och revision	2020	2019
	Styrelsearvoden	95 498	199 600
	Sociala avgifter	28 450	62 361
	Styrelseomkostnader, mötesomkostnader	2 996	3 110
	Revisionsarvoden	45 218	103 737
	Medlemsinformation	4 500	1 600
	Föreningsstämma och årsredovisning	11 100	106 868
	Föreningsverksamhet	1 850	1 311
		189 612	478 587

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	264 777 853	262 026 806
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	2 764 097
	Försäljningar/utrangeringar	–	-418 198
	Omföring från pågående byggnation	271 791	405 148
	Utgående anskaffningsvärden	265 049 644	264 777 853
	Ingående avskrivningar	-22 856 515	-20 535 865
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	–	266 710
	Årets avskrivningar	-2 695 585	-2 587 360
	Utgående avskrivningar	-25 552 100	-22 856 515
	Redovisat värde	239 497 544	241 921 338
	Taxeringsvärden byggnader	137 294 000	137 294 000
	Taxeringsvärden mark	69 520 000	69 520 000

Not 9	Årets inbetalda upplåtelseavgifter	2020-12-31	2019-12-31
	Inbetalda upplåtelseavgifter under året	3 116 672	3 291 208
	Kostnader direkt hänförliga till lägenhetsupplåtelser	-75 000	-95 050
		3 041 672	3 196 158

Vid upplåtelse av 12 lägenheter har insats och upplåtelseavgift ej inbetalats till föreningens bankkonto. Föreningens medlemsinsatser är 2 291 275kr lägre än enligt upprättat lägenhetsförteckning. I posten Upplåtelseavgifter saknas preliminär upplåtelseavgift om 902 000 kr samt tillkommande upplåtelseavgift om 4 424 650 kr, totalt 7 617 925 kr.

Not 10	Skulder som avser flera poster	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Långfristiga skulder*</i>		
	Nordea, ränta 1,000%, villkorsändring 2022-05-18	27 000 000	27 000 000
	Nordea, ränta 1,090%, villkorsändring 2024-11-20	27 000 000	27 000 000
	SBAB, ränta 0,640% villkorsändring 2023-05-09	25 233 301	–
	SBAB, ränta 1,690% villkorsändring 2022-03-18	27 000 000	27 000 000
	SBAB, ränta 1,140% villkorsändring 2021-03-08	–	26 796 052
	Planenlig amortering 2021	-225 000	–
	Summa	106 008 301	107 796 052
	<i>Kortfristiga skulder*</i>		
	SBAB, ränta 1,140% villkorsändring 2021-03-08	26 681 293	–
	SBAB, ränta 0,780% villkorsändring 2021-12-14	10 000 000	11 000 000
	SBAB, villkorsändring 2020-06-12	–	25 458 387
	Planenlig amortering 2021	225 000	–
	Summa	36 906 293	36 458 387

*Skulder till kreditinstitut där föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen måste nu redovisas som kortfristiga.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Räntor	45 611	36 315
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	111 707	84 767
	Revision	50 000	50 000
	Uppvärmning	301 669	315 781
	El	112 405	140 167
	Erhållna förskottshyror och avgifter	1 372 543	1 306 158
	Diverse övriga poster	268 711	21 962
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 262 646	1 955 150

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	167 878 516	167 878 516
	Summa ställda säkerheter	167 878 516	167 878 516

UNDERSKRIFTER

Västerhaninge 2021-

DocuSigned by:

CBC4396ED56D4DC...

Mikael Blomqvist

DocuSigned by:

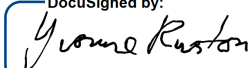
0E29E3E6D6164E3...

Marin Tomic

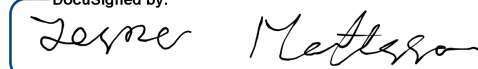
DocuSigned by:

709FCB60877E48E...

Mats Carlstedt

DocuSigned by:

6D9B6792C1E0400...

Yvonne Ruston

DocuSigned by:

398D5FC5D5D8421...

Jesper Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge, org. nr 769615-6418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 förtlöpande 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 försumelse 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.

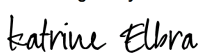
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Solna

KPMG AB

DocuSigned by:



6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor