

Årsredovisning
för
Brf Ringen i Västerhaninge

769615-6418

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Ringen i Västerhaninge, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om 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 kök:	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 barnvagnsrum, 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 2019, 325 stycken.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Av föreningens lägenheter har under året 26 stycken överlåtit.

Föreningen har under året upplåtit 3 före detta hyresrätter till nya medlemmar.

Vid årsskiftet återstår 50 hyresrätter.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit KPMG med huvudansvarig revisor Katrine Elbra.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2019 bestått av Bill Karlén och Lars Norberg.

Styrelsen

Styrelsen har under 2019 bestått av följande personer:

Mikael Blomqvist, ordförande
Stephanie Drennan, vice ordförande
Nils Hjelm, ledamot
Marina Nilsson, ledamot
Yvonne Ruston, ledamot (invald vid stämman 2019)
Richard Ruhnborn, suppleant
Curt Winberg, suppleant (invald vid stämman 2019)

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2019. I stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar, varav 6 medlemmar röstade genom fullmakt.

Stämman beslutade att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2018 års förvaltning.

Styrelsensarbete

Styrelsen har under 2019 haft elva (11) protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten, möten och träffar med entreprenörer, informationsmöten och ekonomimöten samt projektmöten.

Styrelsen har sedan årsstämman 2019 arbetat med att effektivisera det interna arbetet. Genom att fördela arbetsuppgifterna på olika arbetsgrupper med ansvar för administration, information, lokal- och miljöfrågor samt fastighetsfrågor har det löpande arbetet mellan styrelsemötena underlättats. Styrelsen har även fortbildat sig i frågor om t.ex. hanteringen av olovlig andrahandsuthyrning, dataskyddslagen m.m. genom de kostnadsfria kurser som medlemsorganisationen Bostadsrätterna erbjuder. Utöver det har vi sett över arbetssätt, rutiner och mallar, och tagit fram både en arbetsbeskrivning och en informationsplan, som beskrivs närmare under Information och kommunikation.



Ekonomi och förvaltning

Byggbolaget Consensus konkurs och de nybyggda lägenheterna

Vid stämman 2019 beslutades att sittande styrelse skulle driva frågan om ev. ersättning, skadestånd m.m. vidare efter byggbolaget Consensus konkurs. Styrelsen har haft ett informationsmöte med berörda medlemmar om den skuld som man konstaterat kvarstår för resp. lägenhet. Styrelsen undersöker förutsättningar för en jurist att sätta sig in i ärendet och som i sin tur kan lämna ett förhandsbesked kring lämpligt agerande.

Upphandlingar

Den viktigaste upphandlingen som gjorts under 2019 avser ny fastighetsförvaltare. Från januari 2020 tog Delagott Förvaltning över efter AdEx Fastighetsutveckling AB.

Upphandlingen av entreprenör för ventilationsarbetet, som krävs för att få godkänt på den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) har inte kunnat slutföras under 2019, men ett definitivt beslut är att vänta före sommaren 2020, då även projektet kan starta.

Parkeringsplatser

Styrelsen har sett över kön till parkeringsplatser och garage, som har stått praktiskt taget stilla under flera år. Vid översynen har vi upptäckt att före detta medlemmar stått kvar i kön. De har rensats bort, och rutinerna för själva tilldelningen av parkeringsplatser har förbättrats. Vi har även fattat beslut om att ge högst två platser per hushåll och att personer utan parkering har prioritet i kölistan. Efter vår översyn har förvaltaren kunnat ge ett antal platser till både nyinflyttade och till medlemmar som köat länge. Väntetiden för en första plats uppskattas nu till ca 6-12 månader.

Målning av p-platser ska ske enligt beslut vid stämman 2019, och en upphandling för det har gjorts. Arbetet kan ev. utföras före sommaren, men först efter att lagning av asfalthål m.m. har gjorts. För byggandet av parkeringsplatser har ingen upphandling gjorts ännu.

Föreningens tvättstugor

Ett system för bokning av tvättid via hemsida och mobil har testats i en mindre grupp, och lanseras i föreningen inom kort. Dörrarna i trapphusen in till tvättstugorna har märkts upp med skyltar, och tvättstugorna har försetts med trivselregler på flera språk och med tydliga bilder som visar hur de ska skötas.

Utemiljön

Styrelsen tillsatte 2019 en trädgårdsgrupp som på styrelsens uppdrag ska driva frågan om utvecklingen av våra gårdar och utemiljö. Styrelsen har även träffat en trädgårdskonsult för att få en långsiktig plan, och tar nu ett större helhetsgrepp om planteringar och gräsytor. Gruppen och styrelsen diskuterar också lämpliga åtgärder för att förhindra att man kör upp och vänder eller parkerar på gräsmattan, en fråga som lyftes på stämman genom en motion.

Trivselåtgärder

Stämman tillsatte 2019 en trivselgrupp. Som trivselskapande åtgärder kan nämnas att en gårdsfest har hållits som planeras även för 2020. Styrelsens informationsarbete och introduktion av nyinflyttade kan också ses som trivselskapande aktiviteter.

Information och kommunikation

Föreningen har sedan tidigare en slogan som lyder 'En lugn och trevlig förening' och med det i åtanke har styrelsen satsat mer på social kontakt, samverkan och information. Det är något vi vill fortsätta att arbeta med, eftersom vi tror att det på sikt ökar trivselen och engagemanget i föreningen om man känner sig delaktig och har god insyn.

Informationskanaler och informationsplan

Föreningens hemsida finns på www.brfringen.se. Föreningen har sedan 2019 även en Facebooksida på www.facebook.com/brfringen.se. Vi har glädjande nog ca 60 personer som följer oss på Facebook, och vi hoppas att det blir flera under 2020.

Under året som gått har styrelsen arbetat utifrån en enkel informationsplan. Information har lagts ut parallellt på både hemsidan och föreningens nystartade Facebooksida, minst en gång i månaden efter varje styrelsemöte, samt även vid behov. Som komplement har tydliga anslag med ny layout satts upp i trapphusen när det har varit lämpligt.

Nyhetsbrevet Vi i Ringen görs numera av styrelsen istället för förvaltaren, och har fått en ny utformning och inriktning. Sedan stämman 2019 har det utkommit med tre nummer, varav ett var ett längre, fyrsidigt nummer.

Introduktion för nyinflyttade

Sedan hösten 2019 har ca 25-30 introduktionsmöten för nyinflyttade hållits. Syftet med mötena har varit att hälsa de nyinflyttade välkomna och skapa kontakt, men också att informera om viktiga frågor, rättigheter och framförallt skyldigheter i förebyggande syfte. Mötena har varit mycket uppskattade både av de nyinflyttade och av styrelsen, och skapat bättre förståelse för frågor som rör bostadsrättsinnehav, styrelsens arbete och förvaltarens roll och uppdrag i vår förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	15 874	15 735	15 654	15 588
Resultat efter finansiella poster	1 192	2 173	3 384	2 016
Resultat exkl. avskrivningar	3 938	4 694	5 495	4 127
Balansomslutning	270 140	272 465	264 972	261 993
Soliditet (%)	45,4	42,9	40,6	39,4



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 504 845	26 922 227	1 759 906	-1 210 348	116 976 630
Inbetalda insatser *	1 190 792				1 190 792
Inbetalda upplåtelseavgifter *		3 196 158			3 196 158
Ianspråkstagande ur yttre fond			-110 920	110 920	0
Disposition av föregående års resultat:			643 077	-643 077	0
Årets resultat				1 191 556	1 191 556
Belopp vid årets utgång	90 695 637	30 118 385	2 292 063	-550 949	122 555 136

* Se not 11.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 742 506
årets vinst	1 191 556
	-550 950

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	643 077
Att ur yttre fond ianspråk tas:	-275 170
i ny räkning överföres	-918 857
	-550 950

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	15 874 436	15 735 331
Övriga rörelseintäkter	3	1 659 890	1 532 368
Summa nettoomsättning		17 534 326	17 267 699
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-8 811 107	-8 196 896
Löpande underhåll		-1 222 293	-1 238 020
Planerat underhåll		-275 170	-110 920
Fastighetsavgift/skatt	5	-441 141	-422 027
Administrationskostnader	6	-232 618	-149 286
Styrelsearbete och revision	7	-478 587	-321 198
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-11 460 916	-10 438 347
Nedskrivningar och återföringar		-151 488	0
Avskrivning byggnad		-1 411 096	-1 411 096
Avskrivningar övrigt		-1 183 914	-1 110 434
Summa avskrivningar		-2 746 498	-2 521 530
Rörelseresultat		3 326 912	4 307 822
Ränteintäkter		61 809	53 640
Räntekostnader på fastighetslån		-2 197 165	-2 188 619
Summa kapitalnetto		-2 135 356	-2 134 979
Resultat efter finansiella poster		1 191 556	2 172 843
Årets resultat		1 191 556	2 172 843

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	241 921 338	241 490 941
Pågående arbete	9	271 791	581 714
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	7 650
Summa materiella anläggningstillgångar		242 193 129	242 080 305

Summa anläggningstillgångar

242 193 129

242 080 305

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 180	69 572
Övriga fordringar		45 915	3 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		986 440	643 812
Summa kortfristiga fordringar		1 039 535	716 640

Kassa och bank

26 907 592

29 667 965

Summa omsättningstillgångar

27 947 127

30 384 605

SUMMA TILLGÅNGAR

270 140 256

272 464 910

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 695 637	89 504 845
Upplåtelseavgifter	11	30 118 385	26 922 227
Fond för yttre underhåll		2 292 063	1 759 906
Summa bundet eget kapital		123 106 085	118 186 978
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 742 506	-3 383 191
Årets resultat		1 191 556	2 172 843
Summa fritt eget kapital		-550 950	-1 210 348
Summa eget kapital		122 555 135	116 976 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	143 173 603	151 104 444
Summa långfristiga skulder		143 173 603	151 104 444
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 080 836	1 813 947
Leverantörsskulder		1 264 907	503 366
Aktuella skatteskulder		41 324	35 012
Övriga skulder		69 301	65 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 955 150	1 966 458
Summa kortfristiga skulder		4 411 518	4 383 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		270 140 256	272 464 910



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kostnader som är hänförliga till hyresrätter (såsom exempelvis renoveringskostnader, mäklarerboden 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 avskrivningsprocent tillämpas:

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



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	11 432 753	11 042 839
Hyror bostäder	3 355 779	3 620 397
Hyror lokaler och antennplatser	182 892	181 420
Hyror garage och parkeringsplatser	903 012	890 675
	15 874 436	15 735 331

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Elavräkningsintäkter	995 595	929 426
Intäkter Tillägg Hyresrätt	57 425	59 514
Bredband	481 240	465 353
Fastighetsskatt momsfri	4 528	4 528
Pant-, överlåtelse- och andrahandsupplåtelseavg	118 854	72 575
Diverse övriga intäkter	2 248	972
	1 659 890	1 532 368

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Uppvärmning	2 406 116	2 448 943
El	1 479 901	1 337 024
Vatten och avlopp	1 010 970	913 233
Renhållning och kompostering	300 950	282 214
Bredband	421 386	421 418
Kabel TV	257 507	255 642
Teknisk o ekonomisk förvaltning	1 687 257	1 372 842
Mark- o fastighetsskötsel, städ, drift, felanmälan	722 634	758 249
Snöröjning	176 875	164 125
Jour, bevakning, besiktningsskostnader och serviceavtal	117 335	85 945
Fastighetsförsäkring	157 650	156 142
Myndighetskrav och radonmätning	72 526	1 119
	8 811 107	8 196 896

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 377 kronor per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 6 Administrationskostnader

	2019	2018
Datorkostnader	2 115	7 418
Porto	6 700	15 948
Bygglovsavgifter	0	25 600
Underhållsplan	27 650	0
Kontorsmaterial	31 549	548
Avhysning- och inkassoärenden	104 193	2 989
Föreningsavgifter	18 068	0
Juridisk konsultation	21 000	68 935
Hyses- o lokaladmin	0	8 479
Bankkostnader	6 580	13 668
Övriga ext kostn	14 763	5 701
	232 618	149 286

Not 7 Styrelsearbete och revision

	2019	2018
Styrelsearvoden*	199 600	154 300
Sociala avgifter*	62 361	51 000
Styrelseomkostnader, mötesomkostnader	3 110	10 862
Revisionsarvoden	103 737	61 188
Medlemsinformation	1 600	9 018
Föreningsstämma och årsredovisning	106 868	29 126
Föreningsverksamhet	1 311	5 703
	478 587	321 197

* De ökade arvodeskostnaderna avser en rättelse av felperiodisering från tidigare år. De utbetalda arvoden överensstämmer med stämmobeslutet.

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 026 806	260 056 206
Inköp	2 764 097	1 970 600
Försäljningar/utrangeringar	-418 198	0
Omföring från pågående byggnation	405 148	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 777 853	262 026 806
Ingående avskrivningar	-20 535 865	-18 017 735
Försäljningar/utrangeringar	266 710	0
Årets avskrivningar	-2 587 360	-2 518 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 856 515	-20 535 865
Utgående redovisat värde	241 921 338	241 490 941
Taxeringsvärden byggnader	137 294 000	156 073 000
Taxeringsvärden mark	69 520 000	58 286 000
	206 814 000	214 359 000

Not 9 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	581 714	534 700
Inköp	95 225	47 014
Omföring till avslutade byggnationer	-405 148	0
	271 791	581 714

Årets pågående byggnation består av:

Fläkar, centralt system	258 583
Anläggning nya p-platser	13 208

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 610	192 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 610	192 610
Ingående avskrivningar	-184 960	-181 560
Årets avskrivningar	-7 650	-3 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 610	-184 960
Utgående redovisat värde	0	7 650

Not 11 Årets inbetalda upplåtelseavgifter

	2019-12-31	2018-12-31
Inbetalda upplåtelseavgifter under året	3 291 208	5 629 118
Kostnader direkt hänförliga till lägenhetsupplåtelser	-95 050	-156 250
	3 196 158	5 472 868

Vid upplåtelse av 12 lägenheter har insats och upplåtelseavgift ej inbetalats till föreningens bankkonto. Föreningens medlemsinsatser är 2 345 005 kr lägre än enligt upprättat lägenhetsförteckning. I posten Upplåtelseavgifter saknas preliminär upplåtelseavgift om 902 000 kr samt tillkommande upplåtelseavgift om 4 424 650 kr, totalt 7 753 925 kr.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,72	2020-06-12	25 458 387
SBAB	1,14	2021-03-08	26 796 052
SBAB	1,69	2022-03-18	27 000 000
SBAB	0,57	2020-03-13	11 000 000
Nordea	1,09	2024-11-20	27 000 000
Nordea	1,00	2022-05-18	27 000 000
Avgår kortfristig del			-1 080 836
			143 173 603

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

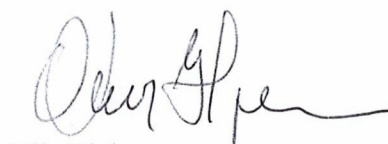
	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	36 315	19 740
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	84 767	39 384
Revision	50 000	45 000
Uppvärmning	315 781	319 662
El	140 167	266 779
Erhållna förskottshyror och avgifter	1 306 158	1 214 452
Överlåtelse och pantsättning	0	61 444
Diverse övriga poster	21 962	0
	1 955 150	1 966 461

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	167 878 516	167 878 516
	167 878 516	167 878 516

Västerhaninge 2020-07-14


Stephanie Drennan


Nils Hjelm

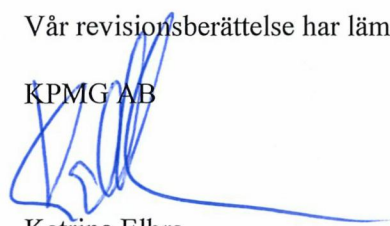

Marina Nilsson


Yvonne Ruston


Michael Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-07-30

KPMG AB


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 2019.

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 2019 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 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 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. 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 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 2019 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 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 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.

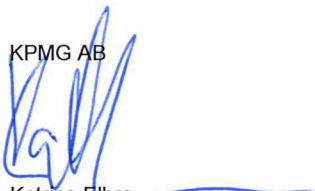
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Solna 2020-07-30

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor