

Årsredovisning

2011



Brf Ringen i
Västerhaninge



Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

Anläggningstillgång

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Avsättningar

Är en reservation för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

Balansräkningen

visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Fond för yttre underhåll

Är en fond som föreningen enligt stadgarna gör reserveringar till årligen.

Förvaltningsberättelse

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Kortfristiga skulder

Är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Långfristiga skulder

Är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Omsättningstillgångar

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar – det vill säga för kortvarigt bruk.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Ställda panter

Avser de pantbrev i fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Upplupna intäkter

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

Upplupna kostnader

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Värdehandling

Uppgifter ur årsredovisningen kan behövas när bostadsrätten säljs. Spar din årsredovisning, det är en värdehandling!



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge, 769615-6418, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2011 till och med den 31 december 2011.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2011 347 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Av föreningens lägenheter har under året 34 stycken överlåtits.

Föreningen har under året upplåtit 12 lägenheter till nya medlemmar.

Vid årsskiftet återstår 78 hyresrätter.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers (PWC) med huvudansvarig revisor Per Andersson.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2011 bestått av Love Lindholm, Lovisa Karlevall och Marina Nilsson. Sammankallande har utsetts inom gruppen.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Jolan Wennberg	Ordförande
Louise Hallberg	Ledamot
Jan Widlund	Ledamot
Tapani Mikkola	Ledamot
Nils Hjelm	Ledamot
Gun Björling	Suppleant
Helena Broman	Suppleant t o m 2011-05-24
Gunnar Brinklöv	Suppleant fr o m 2011-05-24
Martin Romberg	Suppleant avled i sept 2011

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2011. I stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar, varav 4 medlemmar röstade genom fullmakt. Därtill var ett antal medföljande personer som icke röstberättigad maka, make eller sambo närvarande.

Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2010 års förvaltning.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten, möten och träffar med entreprenörer, informationsmöten och ekonomimöten samt projektmöten.

Styrelsen har arbetat aktivt med att renovera de hyresrätter som blivit lediga och sålt dem som bostadsrätter. Försäljningsmarknaden har varit gynnsam under året och man försöker även att påverka detta med så kallad styling och möblering av lägenheterna.

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.

Bostadsfastigheter

Föreningen består av 16 flerbostadshus i tre till fyra våningar, 36 trapphus med totalt 301 lägenheter. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 18 260 kvm.



Lägenhetsfördelning

1 rum och kök:	12 st.
3 rum och kök:	98 st.
1 rum och kök:	37 st.
4 rum och kök:	14 st.
2 rum och kök:	140 st.

Parkeringsplatser

Föreningen har 211 parkeringsplatser varav 86 platser är varmgarage.

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, allmänna lokaltymmen, cykel- och barnvagnsrum och 4 externt uthyrda lokaler.

Det finns 6 tvättstugor fördelade över området inklusive fyra grovtvättmaskiner.

Inteckningar

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

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Föreningen har även tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i Folksam för samtliga medlemmar/lägenheter.

Information

Föreningens hemsida

Styrelsen har i år strävat efter en mer kommunikativ hemsida och framförallt att få ut information snabbt till medlemmarna. Ambitionen är att efter varje styrelsemöte lägga upp viktig information till våra medlemmar och hyresgäster. Hemsidans webbadress är www.brfringen.com.

Tidningen Vi i Ringen

Tidningens syfte är att medlemmarna ska få all den information som är nödvändig kring projekt inom föreningen. Under året byttes formatet och Vi i Ringen kommer numera ut som 2-4-sidig skrift. Under 2011 utkom 2 nummer av Vi i Ringen.

Underhåll och större investeringar under 2011

Planteringsdag

Under året anordnade styrelsen två planteringsdagar för föreningens samtliga medlemmar. Uppslutningen var god och vi fick ned många plantor i våra rabatter.

Upprustning och försäljning av hyreslägenheter

Löpande renovering av hyresrätter för upplåtelse till bostadsrätter. Under året såldes tolv lägenheter.

Staket

Under sommaren och hösten 2010 upphandlade och monterades ett staket upp runt föreningens mark för att avgränsa spring och förstörelse av gräsytor. Detta slutbesiktigades under 2011.

Nya kärlskåp

Under 2010 byttes de kärlskåp som hyrdes av SRV ut mot nya betongskåp som föreningen köpte in för att slippa hyreskostnad under lång tid. Skåpen från SRV hade även blivit brandskadade ett antal gånger. Under 2011 har de nya skåpen fräschats upp.

Investeringen innebär en direkt besparing för föreningen från och med år 2011. Mellan 2009 och 2011 har föreningens renhållningskostnader minskat med drygt 179 000 kronor, till större delen beroende av detta.



Passersystem

Under 2010 påbörjades kabeldragningen men arbetet fick avbrytas då man upptäckte bruten asbest i föreningens källare. Efter att asbesten sanerats återupptogs arbetet igen efter sommaren 2011. Kabeldragningen kunde i stort sett färdigställas innan årsskiftet och samtliga läsare och porttelefoner monteras. Nu återstår endast kabeldragning genom några lokaler dit man inte fått tillträde samt montering av bokningstavlor i de två sista tvättstugorna.

Asbestsanering

Under våren och sommaren sanerades föreningen från asbest i rörisoleringar i samtliga källare.

Renovering av tvättstugorna på Ringvägen 140 och 116

Tvättstugorna på Ringvägen 94 och 104 renoverades redan 2009. Tvättstugorna på Ringvägen 140 och 116 renoverades under 2011. Vid renoveringen har samtliga maskiner bytts ut, utom grovtvättmaskinerna som var nya, alla ytskikt bytts ut i tvättrummen och torkrummen målats om. Nu återstår att montera bokningstavlor på Ringvägen 140 och 116.

Trädfällning

Under hösten fälldes 42 träd.

Tätning av sopnedkast

Under 2010 tätades sopnedkast som prov på vilka energibesparingar och komfortförbättringar som kunde fås med denna åtgärd. Försöket föll väl ut och styrelsen beslutade under 2011 att samtliga sopnedkast skall tätas. Detta projekt kommer att fortsätta under 2012.

Ombyggnad av ventilation på Ringvägen 94

Efter klagomål från en boende om doft och ljud från tvättstugan på Ringvägen byggdes ventilationen om under 2011. Lösningen innebär att

frånluften leds ut till gräsmattan och kommer ut längre från fasaden och balkongerna. Lagningen av asfalten skulle ha skett under hösten 2011 men då entreprenören aldrig dök upp åtgärdades detta under våren 2012 istället.

Energioptimering

På Ringvägen 136-142 och 128-134 har termostater monterats i samtliga lägenheter vi fått tillträde till. Effekten av detta utvärderas under 2012-2013.

Projektering av nya lägenheter

Styrelsen fick i uppdrag vid den ordinarie föreningsstämman den 24 maj att fortsätta utreda möjligheterna för att bygga ytterligare lägenheter i föreningen. Under 2011 var fortfarande det finansiella läget någon instabilt och möjligheterna till att låna till projektet begränsade. Nu ser marknaden bättre ut och projektet har återupptagits under 2012.

Takomläggning

På Ringvägen 88 har två boende drabbats av en takläcka. Taket har fått nytt tätskikt på ett cirka 100 kvadratmeter stort område.

Renovering av lägenhet på Ringvägen 94 efter brand

2010 inträffade en brand i en lägenhet på Ringvägen 94. Lägenheten renoverades under 2010-2011 och kunde till slut säljas under våren 2011. Föreningen har fått tillbaka större delen av sina kostnader genom fastighetsförsäkringen. Avdrag har gjorts för åldersavdrag.

Uthyrning av förrådslokaler

I föreningen finns många outhyrda förrådslokaler. Styrelsen har fortsatt att annonsera dessa internt i föreningen och under året har ytterligare sex förrådslokaler kunnat hyras ut.



Ekonomi

Månadsavgifterna och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 646 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. Från och med den 1 april 2011 höjdes månadsavgifterna för bostadsrätterna med 2,5 %.

För hyresrätterna gjorde styrelsen i mars 2011 en framställan till hyresgästföreningen om hyresförhandling. Under juni 2011 kom parterna överens vilket innebar en hyreshöjning på 2,9 % för hyresrätter vilket genomfördes från den 1 juli. Utöver detta har parterna även kommit överens om ett hyrespåslag från och med den dag då passersystemet tas i drift.

Förvaltning

Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare för hela 2011. AdEx Fastighetsutveckling AB har även skött marken och städningen till och med september månad.

Från och med oktober månad har föreningen avtal med KEAB-gruppen för städning och med Firmus Entreprenad AB gällande markskötsel.

För snöröjning har föreningen anlitat Eko Miljö- & Mark AB för den första delen av året

och för snösäsongen 2011/2012 har man anlitat Hanvedens Entreprenad AB.

Försäljningar av lägenheter och avbetalning av lån till Akelius

Varje gång föreningen upplåter en hyresrätt till bostadsrätt görs en avbetalning till Akelius Fastigheter i Haninge AB. Denna avbetalning är densamma som insatsen för lägenheten. Under 2011 har 12 lägenheter upplåtits av föreningen och lånet hos Akelius har minskats med 3 737 719 kronor och uppgår vid årsskiftet till 22 308 901 kronor. Förutom avbetalningen till Akelius har försäljningarna även gett ett tillskott till föreningens kassa på 2 702 876 kronor efter att föreningens kostnader för försäljningarna räknats bort.

Ekonomisk utveckling

Föreningen har haft intäkter på 16,3 miljoner och kostnader på 17,2 miljoner vilket ger en förlust på 0,9 miljoner. 0,2 MKR av förlusten består av planerat underhåll, som får lyftas ur föreningens yttre fond nästa år

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-7 646 548
Årets resultat	-860 515
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-334 563

Återstår till stämmans förfogande -8 841 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att ur yttre fond ianspråktas	210 283
-------------------------------	---------

Att i ny räkning överförs -8 631 343

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	14 962 021	14 667 883
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 341 650	1 193 407
		16 303 671	15 861 290
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll		-417 426	-303 356
Planerat underhåll	3	-210 283	-227 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4	-415 110	-407 587
Driftskostnader	5	-6 827 213	-8 117 714
Administrationskostnader	6	-213 581	-243 429
Styrelsearbete och revision	7	-427 006	-390 818
Avskrivningar anläggningstillgångar		-1 706 040	-1 647 144
		-10 216 659	-11 337 792
Rörelseresultat		6 087 012	4 523 498
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 446	6 298
Räntebidrag		0	48 023
Räntekostnader		-6 954 973	-6 769 111
		-6 947 527	-6 714 790
Resultat efter finansiella poster		-860 515	-2 191 292
Resultat före skatt		-860 515	-2 191 292
Årets resultat		-860 515	-2 191 292

Balansräkning

Tillgångar	Not	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	178 100 937	179 483 437
Standardförbättringar	9	7 290 146	4 742 394
Mark		49 569 938	49 569 938
Markanläggningar	10	384 551	13 500
Pågående byggnation	11	1 738 794	1 367 477
Inventarier	12	24 092	54 873
		237 108 458	235 231 619
Summa anläggningstillgångar		237 108 458	235 231 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		130 485	49 172
Kundfordringar		12 700	6 478
Övriga fordringar		1 653	12 250
Skattefordringar		5 449	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 177 763	1 375 550
		1 328 050	1 443 450
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 021 749	1 633 886
Summa omsättningstillgångar		2 349 799	3 077 336
Summa tillgångar		239 458 257	238 308 955

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		79 646 705	75 937 618
Upplåtelseavgifter	14	8 541 213	5 838 337
Underhållsfond		419 319	312 500
		88 607 237	82 088 455
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 646 548	-5 348 437
Årets resultat		-860 515	-2 191 292
		-8 507 063	-7 539 729
Summa eget kapital		80 100 174	74 548 726
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut		134 628 439	134 749 246
Säljarrevers		22 308 901	26 046 620
Summa långfristiga skulder		156 937 340	160 795 866
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		111 370	100 864
Leverantörsskulder		539 884	992 527
Skatteskulder		0	30 657
Övriga skulder		24 287	18 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 745 202	1 822 053
Summa kortfristiga skulder		2 420 743	2 964 363
Summa eget kapital och skulder		239 458 257	238 308 955
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		167 878 516	167 878 516
		167 878 516	167 878 516
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.



Not 1 Årsavgifter och hyror

	2011	2010
Årsavgifter	8 990 052	8 477 084
Hysesintäkter bostäder	4 937 386	5 205 480
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	213 548	204 754
Hysesintäkter garage och p-platser	821 036	780 565
	14 962 022	14 667 883

Not 2 Övriga intäkter

	2011	2010
Pant- och överlåtelseavgifter	42 144	59 360
Elavräkningsintäkter	1 042 552	1 028 527
Intäkter tillägg hyresrätt	82 599	88 647
Fakt fastighetsskatt	4 488	5 456
Tillägg avs snöröjning	158 250	0
Diverse övriga intäkter	11 616	11 417
	1 341 649	1 193 407

Not 3 Planerat underhåll

Årets planerade underhåll har till största del bestått av markförbättringar.

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 302 kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter

Not 5 Driftskostnader	2011	2010
El	1 381 612	1 294 070
Värme	2 365 257	2 612 592
Vatten och avlopp	633 985	643 654
Renhållning och kompostering	208 078	302 100
Kabel TV	79 129	75 286
Förvaltning	1 776 498	1 711 218
Snöröjning	219 352	1 262 298
Fastighetsförsäkring	134 419	125 520
Myndighetskrav	8 505	40 627
Jour och bevakning	20 330	50 026
Parkeringsbevakning	50	323
	6 827 215	8 117 714

Not 6 Administrationskostnader	2011	2010
Telefon	18 847	20 133
Datorkostnader	3 679	41 534
Post	11 755	12 255
Kontorsmaterial	3 109	8 389
Hyra av kontorsmaskiner	69 255	54 788
Konsultarvoden	11 350	9 296
Juridiska kostnader	3 125	0
Avhysnings- och inkassoärenden	74 437	74 560
Övriga kostnader	18 024	22 473
	213 581	243 428

Not 7 Styrelsearbete och revision	2011	2010
Styrelsearvode	150 000	150 000
Sociala avgifter	45 745	46 661
Styrelseomkostnader (dagordningar, möten, rapporter, protokoll)	25 961	29 718
Revisionsarvoden	71 291	67 602
Medlemsinformation	23 462	41 120
Föreningsstämma	71 900	50 858
Föreningsverksamhet	38 647	0
	427 006	385 959

Noter

Not 8 Byggnader

Avskrivning sker årligen med 0,75 % på byggnadernas anskaffningsvärde.

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 333 437	184 333 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 333 437	184 333 437
Ingående avskrivningar	-4 850 001	-3 467 501
Årets avskrivningar	-1 382 500	-1 382 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 232 501	-4 850 001
Utgående redovisat värde	178 100 936	179 483 436
Taxeringsvärden byggnader	82 645 000	82 645 000
Taxeringsvärden mark	28 876 000	28 876 000
	111 521 000	111 521 000

Not 9 Standardförbättringar

Avskrivningstid: 10-40 år

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 262 496	4 815 281
Inköp	2 762 341	447 215
Omklassificeringar	57 846	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 082 683	5 262 496
Ingående avskrivningar	-520 102	-291 254
Årets avskrivningar	-272 437	-228 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-792 539	-520 102
Utgående redovisat värde	7 290 144	4 742 394

Årets anskaffningar har bestått av:

Energideklaration	70 713
Upprustning och renovering av lägenheter	452 523
Upprustning lgh Ringv. 94	296 007
Lokalinventering inför uthyrning	9 750
Asbestsanering	225 528
Tvättstugor	1 707 820

Noter

Not 10 Markanläggningar

Avskrivningstid 20 år.

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
Inköp (markarbeten och staket)	377 984	0
Omklassificeringar från pågående byggnation (staket)	13 385	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 369	15 000
Ingående avskrivningar	-1 500	-750
Årets avskrivningar	-20 318	-750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 818	-1 500
Utgående redovisat värde	384 551	13 500
	384 551	13 500

Not 11 Pågående byggnation

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 367 472	332 282
Inköp	442 553	1 035 190
Omklassificering	- 71 231	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 738 794	1 367 472

Årets pågående byggnation består av:

Passersystem / Låsbyte	575 625
Styr-, värme- och vattensystem	460 252
Energioptimering	194 291
Projektering nya lägenheter	8 091
Takomläggning	71 600
Nya sopskåp	428 935
	1 738 794

Not 12 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 679	161 679
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 679	161 679
Ingående avskrivningar	-106 806	-71 759
Årets avskrivningar	-30 781	-35 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 587	-106 806
Utgående redovisat värde	24 092	54 873

Noter

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	75 937 618	5 838 337	312 500	-7 539 729
Inbetalda insatser	3 709 087			
Inbetalda upplåtelseavg.		2 702 876		
Avsättning till yttre fond			334 563	-334 563
Ianspråktagande ur yttre fond			-227 744	
Årets resultat				-860 515
Belopp vid årets utgång	79 646 705	8 541 213	419 319	-8 507 063

Yttre fond är avsedd att användas som resultatutjämnning för framtida underhållsbehov. Avsättning till yttre fond och ianspråktagande för genomförda åtgärder görs enligt beslut om resultatdisposition på föreningens årsstämma.

Not 14 Årets inbetalda upplåtelseavgifter

	2011-12-31	2010-12-31
Inbetalda upplåtelseavgifter under året	3 440 913	1 767 660
Kostnader direkt hänförliga till lägenhetsupplåtelser	-738 037	-563 750
	2 702 876	1 203 910

Not 15 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
SBAB	134 628 439	134 749 246
Akelius	22 308 901	26 046 620
	156 937 340	160 795 866

Amortering under nästkommande år beräknas till 111 370 TKR. Detta belopp finns upptaget som kortfristig skuld.

Noter

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Erhållna förskottshyror och årsavgifter	1 031 051	963 401
Upplupet avseende passersystem	202 656	0
Revision	45 000	45 000
Upplupet styrelsearvode	20 212	13 499
Arbetsgivareavgifter	20 107	19 735
Reparationer och underhåll	20 099	22 494
Fjärrvärme	236 933	331 135
El	126 727	126 080
Hantering av el-debitering	5 959	5 906
Snöröjning	32 458	282 465
Diverse övriga poster	32 458	8 172
	1 745 202	1 822 052

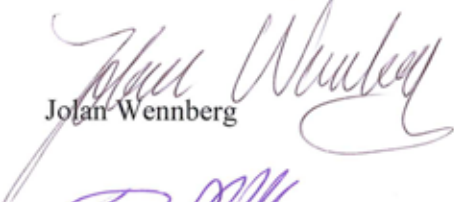


Slutord

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Västerhaninge den 11/4 2012


Johan Wennberg


Nils Hjelm


Tapani Mikkola


Jan Widlund


Louise Hallberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2012.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 27 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Kallelse till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ribbyskolan, Matsalen

Tisdagen den 22 maj kl 18.30

Dagordning:

- | | |
|--|---|
| 1. Öppnande | 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna |
| 2. Godkännande av dagordningen | 13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår |
| 3. Val av stämмоordförande | 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter |
| 4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare | 15. Val av revisor och revisorssuppleant |
| 5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare | 16. Val av valberedning |
| 6. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst | 17. Motioner |
| 7. Fastställande av röstlängd | A Information ang investeringar i energilösningar |
| 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning | B Uppdatering av ordningsregler |
| 9. Föredragning av revisorns berättelse | C Fönsterrenovering |
| 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning | 18. Avslutande |
| 11. Beslut om resultatdisposition | |

Registreringen påbörjas klockan 18.00. Kom i god tid.

Viktigt!

- Tänk på att varje lägenhet har en röst.
- Vänligen tag med din legitimation som behöver uppvisas vid avprickningen.
- Tag reda på ditt lägenhetsnummer och meddela vid avprickningen.
- Kan du och eventuell samägare ej närvara personligen, finns möjligheten att ge fullmakt till någon granne. Max en fullmakt per lägenhet.

Hjärtligt välkomna!
Styrelsen i Brf Ringen



Brf Ringen i Västerhaninge
Ringvägen 136
137 31 VÄSTERHANINGE