

Årsredovisning

Brf Ringen i Västerhaninge
769615-6418

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge, 769615-6418, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2016 till och med den 31 december 2016.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2016 302 (293) stycken.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Av föreningens lägenheter har under året 37 (44) stycken överlåtits.
Föreningen har under året upplåtit 4 (3) lägenheter till nya medlemmar.
Vid årsskiftet återstår 58 (63) hyresrätter.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit KPMG med huvudansvarig revisor Johan Berglund.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2016 bestått av Anna Gustafsson Chen och Lena Nelsson. Till sammankallande utsågs Lena Nelsson.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Stephanie Drennan	Ordförande
Nils Hjelm	Ledamot
Marina Nilsson	Ledamot
Mikael Blomqvist	Ledamot
Richard Rhunbom	Ledamot
Curt Winberg	Suppleant
Henning Karlsson	Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2016. I stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar, varav 4 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 2015 års förvaltning. Stämman fattade även beslut om att ändra föreslagna stadgarna enligt styrelsens förslag över ett motförslag via motion. Detta innebär att stämman med en majoritet om minst två tredjedelar av de röstande bifallit stadgelydelsen vid en andra omröstning och därför antagit styrelsens förslag till stadgelydelse.

Höststädning

Föregående år har uppslutningen till städdagarna varit undermålig. 2016 var mycket bättre och styrelsen vill tacka alla som deltog, samt passa på att påminna att medlemmarnas deltagande sparar mycket pengar åt föreningen.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft tio 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 lägenheter som varit hyresrätter som blivit lediga och sålt dem som bostadsrätter. Försäljningsmarknaden har varit gynnsam under året och man försöker även att påverka detta med styling och möblering av lägenheterna. Utöver detta har skett aktivt arbete med att förädla befintliga ytor från förråd och källarutrymme till lägenheter.

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 301 lägenheter. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 18 260 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kokvrå:	12 st
1 rum och kök:	37 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 Vardia.

Information

Föreningens hemsida

Föreningens hemsida finns på www.brfringen.com och har genomgått en del uppdateringar under året.

Skriften Vi i Ringen

Skriftens syfte är att medlemmarna ska få all den information som är nödvändig kring projekt inom föreningen. Under 2016 utkom två nummer av Vi i Ringen.

Underhåll och större investeringar under 2016

Upprustning och försäljning av hyreslägenheter

Uppsagda hyresrätter renoveras löpande och upplåts som bostadsrätter. Under året såldes fyra lägenheter.

Nybyggnation lägenheter

Vid den ordinarie föreningsstämman den 21 maj 2013 beslutade stämman att ge styrelsen i uppdrag att omvandla lämpliga lokaler till lägenheter till en kostnad där försäljningspriset täcker produktionskostnaderna. Styrelsen har fortsatt detta arbete under 2014 och 2015. Våren 2014 tecknades ett optionsavtal med en entreprenör som tagit fram bygglov och ritningar för initialt 14 lägenheter. Byggnationen har försenats och förväntas kunna påbörjas under våren 2017 och kommer att ske i tre etapper.

I och med detta kommer föreningens tomma ytor att minskas och vi räknar med att det skräp som lämnas i våra källare därför skall minska. Den största fördelen för föreningen är dock att detta varje år framöver kommer att innebära en ökad intäkt i form av ökade årsavgifter.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll skall utföras vart sjätte år. Detta genomfördes under våren och en bit in på sommaren 2014. Tyvärr fick inte föreningen en godkänd OVK. Bakomliggande anledningar inkluderar bland annat murade och otäta kanaler. Utredningar har pågått gällande vilka åtgärder som kan tas för att kunna få en godkänd OVK, som i dagsläget är omöjligt. Några olika lösningar valdes och beslut togs att påbörja projektering och upphandling.

Balkonger

Under 2014 utfördes en utredning kring balkongernas skick. Detta efter att man fått in flera anmälningar om att balkonggolv flagnar både på ovan- och undersidan. CBI undersökte flera balkonger i föreningen och konstaterade att det inte finns något akut hot mot hållfastheten men att man på sikt kan få sådana problem då fukt tränger in till armeringen. Styrelsen har valt att avvakta åtgärder och kommer att återuppta arbetet med balkonger när ventilationsprojektet är klart.

Under 2016 togs beslut att tvätta av balkongfronterna. Detta arbete har påbörjats och kommer under våren 2017 att fortsätta.

Viktiga händelser efter 2016

Markförvaltning

Styrelsen beslutade 2014 att säga upp avtalet med dåvarande markentreprenör, Firmus Entreprenad. Avtalet löpte ut den 31 december. Under vintern påbörjades en ny upphandling och valet föll till slut på Bergfast som markentreprenör. Samarbetet föreningen och entreprenören emellan har tyvärr inte fungerat särskilt väl, och istället togs Eko Mark och Miljö in som markförvaltare.

Nya lägenheter

Projektet att bygga nya lägenheter har påbörjats. Styrelsen valde att upplåta två ytor för nybyggnation som prov. Dessa hann ej färdigställas under 2016.

Städentreprenör

Under året överläts städavtalet av Swedal Fastighet AB till Atermon Fastighetsservice. Atermon Fastighetsservice bildades för att renodla verksamheten och drivs under samma regi som tidigare.

Ekonomi

Månadsavgifter

Månadsavgifterna har inte höjts under året.

Förvaltning

Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare för hela 2016.

Föreningen har avtal med Swedal Fastighet AB samt Atermon Fastighetsservice för städning.

För markskötsel har Bergfast AB anlitats fr.o.m 2015-05-01. Avtalet löper ut 2016-03-31. Därefter anlätades Eko Mark och Miljö för markskötseln.

För snöröjning har föreningen anlitat Hanvedens Entreprenad AB.

Försäljningar av lägenheter

Under år 2016 har 4 hyresrätter upplåtits av föreningen. Detta gav efter avdrag för försäljningskostnader ett tillskott till föreningens kassa på 5,5 Mkr. Kassaflöde från lägenhetsförsäljningar används för amorteringar samt finansiering av kommande reparationer och planerat underhåll.

Ekonomisk utveckling

Föreningen har sedan starten 2007 amorterat 31 miljoner kronor och ändå klarat av att underhålla och utveckla sina fastigheter. Detta tack vare försäljningar av hyresrätter.

Föreningen har 2016 haft intäkter på 17,1 Mkr och kostnader på 15,1 Mkr, vilket ger en vinst på 2 Mkr.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	86 260 899	16 391 881	560 459	-7 583 498
Inbetalda insatser	1 273 824			
Inbetalda upplåtelseavgifter		4 227 098		
Avsättning till yttre fond			425 985	-425 985
Ianspråkstagande ur yttre fond			-363 068	363 068
Årets resultat				2 015 969
Belopp vid årets utgång	87 534 723	20 618 979	623 376	-5 630 446

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

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-7 646 416
---------------------	------------

Årets resultat	2 015 969
----------------	-----------

Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-643 077
--	----------

Återstår till stämmans förfogande	-6 273 524
-----------------------------------	------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att ur yttre fond ianspråktas	74 812
-------------------------------	--------

Att i ny räkning överförs	-6 198 712
---------------------------	------------

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	15 588 383	15 602 303
Övriga intäkter	2	1 579 516	1 598 568
		17 167 899	17 200 871
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-7 716 287	-7 414 930
Löpande underhåll		-635 061	-507 544
Planerat underhåll	4	-74 812	-363 068
Fastighetsavgift/skatt	5	-401 258	-402 093
Administrationskostnader	6	-225 550	-170 205
Styrelsearbete och revision	7	-368 731	-394 374
Avskrivningar anläggningstillgångar		-2 110 962	-2 004 472
		-11 532 661	-11 256 686
Rörelseresultat		5 635 238	5 944 185
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 516	4 912
Räntekostnader		-3 621 784	-4 384 320
		-3 619 268	-4 379 408
Resultat efter finansiella poster		2 015 970	1 564 777
Resultat före skatt		2 015 970	1 564 777
Årets resultat		2 015 969	1 564 777

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	244 144 778	238 011 594
Pågående byggnation	9	469 222	8 330 394
Inventarier	10	15 706	20 362
		244 629 706	246 362 350

Summa anläggningstillgångar

244 629 706

246 362 350

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 021	2 038
Kundfordringar		244	27 796
Övriga fordringar		2 172	2 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		522 750	521 424
		526 187	554 238

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

16 837 102

9 240 722

17 363 289

9 794 960

SUMMA TILLGÅNGAR

261 992 995

256 157 310

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 534 723	86 260 899
Uppåtelseavgifter		20 618 979	16 391 881
Fond för yttre underhåll		623 376	560 459
		108 777 078	103 213 239
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 646 416	-9 148 275
Årets resultat		2 015 969	1 564 777
		-5 630 447	-7 583 498
Summa eget kapital		103 146 631	95 629 741
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	154 708 435	156 313 168
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 677 444	1 736 647
Leverantörsskulder		585 728	440 532
Aktuella skatteskulder		31 954	24 638
Övriga skulder		2 945	35 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 839 858	1 977 331
Summa kortfristiga skulder		4 137 929	4 214 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 992 995	256 157 310

Noter

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	10 584 461	10 446 889
Hyror bostäder	3 927 328	4 090 658
Hyror lokaler och antennplatser	200 755	216 294
Hyror garage och parkeringsplatser	875 839	848 463
	15 588 383	15 602 304

Not 2 Övriga intäkter

	2016	2015
Elavräkningsintäkter	975 828	1 004 487
Intäkter Tillägg Hyresrätt	64 952	65 844
Bredband	443 579	438 133
Fastighetsskatt momsfri	4 528	4 528
Pant- och överlåtelseavgifter och andrahandsupplåtelseavg	76 240	83 616
Diverse övriga intäkter	14 389	1 959
	1 579 516	1 598 567

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Uppvärmning	2 535 018	2 316 964
El	1 316 184	1 287 251
Vatten och avlopp	725 188	745 694
Renhållning och kompostering	255 374	273 071
Bredband	417 034	419 976
Kabel TV	78 536	78 492
Teknisk o ekonomisk förvaltning, mark- o fastighetsskötsel, städ, drift, felanmälan	2 028 378	1 894 309
Snöröjning	185 688	215 714
Jour och bevakning	36 114	23 909
Fastighetsförsäkring	138 773	151 163
Myndighetskrav	0	7 950
Parkeringsbevakning	0	438
	7 716 287	7 414 931

Not 4 Planerat underhåll

Planerat underhåll har bestått av:

Underhåll värmesystem	34 125
Underhåll nycklar och lås	38 156
Balkongtvättning	2 531
	74 812

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 268 kronor per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 6 Administrationskostnader

	2016	2015
Tele	0	9 652
Datorkostnader	781	2 500
Porto	14 750	13 092
Hyra/service kontorsmaskiner	10 074	13 621
Kontorsmaterial	8 741	5 493
Konsultarvoden	0	3 950
Avhysning- och inkassoärenden	171 658	111 266
Föreningsavgifter	10 630	10 630
Övriga ext kostn, Hyresgästför Region Sthlm	8 915	0
	225 549	170 204

Not 7 Styrelsearbete och revision

	2016	2015
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala avgifter	45 295	47 916
Styrelseomkostnader, mötesomkostnader	1 642	15 268
Revisionsarvoden	45 125	43 875
Medlemsinformation	15 571	36 238
Föreningsstämma och årsredovisning	102 925	97 295
Föreningsverksamhet	8 173	3 782
	368 731	394 374

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 816 713	250 588 913
Årets anskaffningar *	93 247	34 607
Omföring från pågående byggnation *	8 146 246	1 193 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 056 206	251 816 713
Ingående avskrivningar	-13 805 121	-11 805 305
Årets avskrivningar	-2 106 307	-1 999 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 911 428	-13 805 121
Utgående redovisat värde	244 144 778	238 011 592
Taxeringsvärden byggnader	156 073 000	103 806 000
Taxeringsvärden mark	58 286 000	38 189 000
	214 359 000	141 995 000
Bokfört värde byggnader	194 574 840	188 441 654
Bokfört värde mark	49 569 938	49 569 938
	244 144 778	238 011 592

* Årets inköp har bestått av:

Förbättring mark och gårdar 93 247

* Årets omföringar har bestått av:

Fönsterrenovering 8 146 246

Not 9 Pågående byggnation

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 330 394	8 866 150
Inköp	285 074	692 044
Omföring till avslutade byggnationer	-8 146 246	-1 227 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	469 222	8 330 394
Utgående redovisat värde	469 222	8 330 394
Årets pågående byggnation består av:		
Projektering nya lgh	316 844	
Fläktar, centralt system	152 378	

Not 10 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 610	192 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 610	192 610
Ingående avskrivningar	-172 248	-167 592
Årets avskrivningar	-4 656	-4 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 904	-172 248
Utgående redovisat värde	15 706	20 362

Not 11 Årets inbetalda upplåtelseavgifter

	2016-12-31	2015-12-31
Inbetalda upplåtelseavgifter under året	5 006 176	3 949 800
Kostnader direkt hänförliga till lägenhetsupplåtelser	-779 079	-1 213 598
	4 227 097	2 736 202

Not 12 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas 1-5 år efter balansdagen	154 708 435	156 313 168
	154 708 435	156 313 168

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Uppvärmning	324 454	248 971
El	123 528	114 233
Erhållna förskottshyror och avgifter	1 131 340	1 395 136
Diverse övriga poster	260 536	218 990
	1 839 858	1 977 330

Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	167 878 516	167 878 516
	167 878 516	167 878 516

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Näst i tur i underhållsplanen ligger en satsning på föreningens brandskydd. Dörrarna i trapphusen kommer att bytas ut. Detta ger inte bara ett bättre brandskydd utan också ett bättre skalskydd. Detta kommer att öka tryggheten i föreningen. Styrelsen beslutade också under året att satsa på en ny plattform för underhållsplanen som kommer ge en mycket tydligare bild av fastigheternas skick och direkt koppla underhållsåtgärder till föreningens ekonomi.

Slutord

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

Västerhaninge 2017-05-15


Stephanie Drennan


Nils Hjelm


Mikael Blomqvist


Marina Nilsson


Richard Rhunbom

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/5 2017

KPMG AB


Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringen i Västerhaninge för år 2016.

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 2016 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 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 på fel.

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 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 revisionssed 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 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 Brf Ringen i Västerhaninge för år 2016 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 förlöpa 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.

Stockholm den 15 maj 2017

KPMG AB



Johan Berglund

Auktoriserad revisor

